



COMMUNICATION OF OTHER RELEVANT INFORMATION FROM RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI, S.A.U.

Pursuant to the provisions of Section 5.2.5 of the *Portfolio Stock Exchange's* Rulebook, the company **RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI, S.A.U.**, with Tax ID A-01757046 (hereinafter, the "**Issuer**" or the "**Company**"), makes public the following Relevant Information which has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors, as such information is defined in Article 227 of the Law 6/2023, of 17 March, on Securities Markets and Investment Services, as it is considered to be of special interest to investors:

OTHER RELEVANT INFORMATION

The sole shareholder of the Company, RAV Claudio Coello, S.à.r.l., on 28 June 2024 approved the individual and consolidated annual accounts corresponding to the financial year closed on 31 December 2023, the management of the Company by the board of directors (regarding the individual annual accounts) and the proposal for allocation of the Company's financial result. Attached hereto the documents listed below, which have been published on the corporate website of the Company.

1. The minutes of the resolutions of the sole shareholder of the Company approving the individual annual accounts corresponding to the financial year closed on 31 December 2023.
2. The minutes of the resolutions of the sole shareholder of the Company approving the consolidated annual accounts corresponding to the financial year closed on 31 December 2023.
3. The audit report of the individual annual accounts corresponding to the financial year closed on 31 December 2023 issued by BDO Auditores, S.L.P. on 27 June 2024.
4. The audit report of the consolidated annual accounts corresponding to the financial year closed on 31 December 2023 issued by BDO Auditores, S.L.P. on 27 June 2024.

We remain at your disposal for any clarification that may be necessary.

In Madrid , on 28 June 2024.

Signed: Mr. Luis Lamarque Krieg
Position: Secretary non-Director

ACTA DE DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO DE
RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI,
S.A.U. (LA "SOCIEDAD")

MINUTES OF THE DECISIONS OF THE SOLE
SHAREHOLDER OF RAV EN7 RESIDENTIAL
PROPERTY SOCIMI, S.A.U. (THE "COMPANY")

En Madrid, el 28 de junio de 2024, el representante de la sociedad luxemburguesa RAV Claudio Coello, S.à.r.l. (el "Accionista Único"), titular de la totalidad del capital social asumido y los derechos de voto de la Sociedad, decide ejercitar las competencias de la Junta General de Socios, conforme al artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, on 28 June 2024 the representatives of the Luxembourg company RAV Claudio Coello, S.à.r.l. (the "Sole Shareholder") holder of the entire share capital and the entire voting rights of the Company, decide to exercise the powers of the General Shareholders' Meeting, according to section 15 of the Royal Decree 1/2010, of 2 July, which approved the restated text of the Companies Acta (*Ley de Sociedades de Capital*).

En este acto el Accionista Único adopta las siguientes

The Sole Shareholder hereby adopts the following

DECISIONES

DECISIONS

PRIMERA.- EXAMEN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO SOCIAL CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, DE LA GESTIÓN SOCIAL REALIZADA POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DEL RESULTADO DEL REFERIDO EJERCICIO.

FIRST.- REVIEW AND APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS CORRESPONDING TO THE FINANCIAL YEAR CLOSED ON DECEMBER 31ST, 2023, THE MANAGEMENT OF THE COMPANY BY THE JOINT DIRECTORS AND THE PROPOSAL FOR ALLOCATION OF THE COMPANY'S FINANCIAL RESULTS.

1. El Accionista Único decide aprobar las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2023, formuladas y firmadas por el Consejo de Administración, y fechadas el 31 de marzo de 2024, y que están formadas por la Memoria, el Balance, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, que se acompañan al presente Acta.

1. The Sole Shareholder resolves to approve the Annual Accounts corresponding to the financial year closed on December 31st, 2023, drawn up on due date and signed by the Board of Directors, dated on 31 March, 2024 which contain Notes to the Annual Accounts, the Balance sheet, the Statement of Changes in Net Equity, Recognised Income and Expenses Statement and the Profit and Loss Account, included herewith.

Se señala que el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se formulan en forma abreviada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 258 de la Ley de Sociedades de Capital, al cumplir la Sociedad al menos dos de los tres supuestos indicados.

The Balance sheet and the Profit and Loss Account are drafted in abridged form, in compliance with article 258 of the Spanish Companies Act, as the Company complies with at least two of the three indicated cases.

2. El Accionista Único decide aprobar la propuesta de aplicación del resultado obtenido por la Sociedad, de conformidad a la

2. The Sole Shareholder resolves to approve the proposal for allocation of the financial results obtained by the Company in

propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, de la siguiente manera:

<u>Base de reparto</u>	<u>Importe</u>
Pérdidas y ganancias (pérdidas)	(3.009.391,74) EUR
A resultados negativos de ejercicios anteriores.	(3.009.391,74) EUR

El Accionista Único decide cargar el importe de la pérdida a la cuenta de “Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores” para ser compensado con cargo a beneficios futuros.

Se señala que las Cuentas Anuales, han sido revisadas por los auditores de cuentas de la Sociedad, la entidad BDO AUDITORES, S.L.P., a pesar de no encontrarse la misma obligada a auditar sus Cuentas conforme al art. 263 de la Ley de Sociedades de Capital.

3. El Accionista Único decide aprobar la gestión social efectuada por el Consejo de Administración que gestionaba la Sociedad durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.

SEGUNDA.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo ruegos, preguntas, o intervenciones de las que se haya solicitado su constancia en Acta.

El Accionista Único a través de su representante redacta y aprueba la presente Acta comprensiva de las decisiones adoptadas, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Esta acta ha sido redactada a doble columna español y en inglés. En caso de discrepancia entre las dos versiones prevalecerá la versión española.

accordance with the proposal made by the Joint Directors of the Company, as follows:

<u>Basis</u>	<u>Amount</u>
Profits and losses account (losses)	(3.009.391,74) EUR
Negative results from previous periods.	(3.009.391,74) EUR

The Sole Shareholder resolves to allocate the losses to the account of “Negative Results of Previous Years” to be compensated with future profits.

It should be noted the annual accounts have been reviewed by the Company's auditors, BDO AUDITORES, S.L.P., despite the fact that the Company is not obliged to audit its accounts in accordance with article 263 of the Spanish Companies Act.

3. The Sole Shareholder resolves to approve the management of the Board of Directors of the Company during the financial year ended on 31st December, 2023.

SECOND.- QUESTIONS AND OTHER BUSINESS.

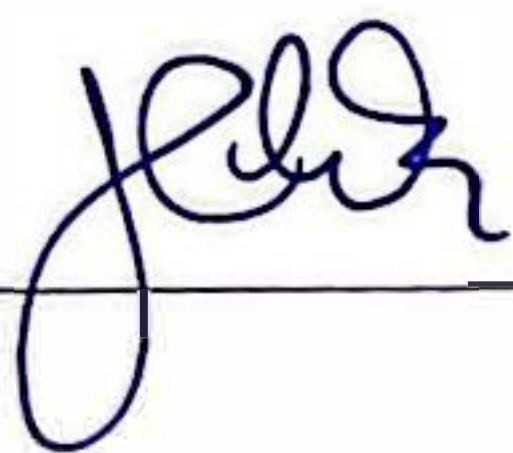
No questions or interventions have been made for a written statement in these Minutes has been applied for.

These Minutes including the adopted resolutions have been drafted and approved by the representative of the Sole Shareholder, in the aforementioned place and date.

These Minutes have been drafted in two columns in Spanish and English. In case of discrepancy between the two versions, the Spanish version will prevail.

El Accionista Único / The Sole Shareholder

Rep.
Rep.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'John', is written over a horizontal line. The signature is stylized with a large 'J' and a cursive 'ohn'.

ACTA DE DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO DE
RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI,
S.A.U. (LA "SOCIEDAD")

MINUTES OF THE DECISIONS OF THE SOLE
SHAREHOLDER OF RAV EN7 RESIDENTIAL
PROPERTY SOCIMI, S.A.U. (THE "COMPANY")

En Madrid, el 28 de junio de 2024, el representante de la sociedad luxemburguesa RAV Claudio Coello, S.à.r.l. (el "Accionista Único"), titular de la totalidad del capital social asumido y los derechos de voto de la Sociedad, decide ejercitar las competencias de la Junta General de Socios, conforme al artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, on 28 June 2024 the representatives of the Luxembourg company RAV Claudio Coello, S.à.r.l. (the "Sole Shareholder") holder of the entire share capital and the entire voting rights of the Company, decide to exercise the powers of the General Shareholders' Meeting, according to section 15 of the Royal Decree 1/2010, of 2 July, which approved the restated text of the Companies Act (*Ley de Sociedades de Capital*).

En este acto el Accionista Único adopta las siguientes

The Sole Shareholder hereby adopts the following

DECISIONES

DECISIONS

PRIMERA.- EXAMEN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO SOCIAL CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DEL RESULTADO DEL REFERIDO EJERCICIO.

FIRST.- REVIEW AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS CORRESPONDING TO THE FINANCIAL YEAR CLOSED ON DECEMBER 31ST, 2023, AND THE PROPOSAL FOR ALLOCATION OF THE FINANCIAL RESULTS.

1. El Accionista Único decide aprobar las Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al grupo de consolidación conformado por la sociedad RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI, S.A.U. como sociedad dominante y la sociedad CRISMABIS, S.A.U., como sociedad dependiente, correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2023, formuladas y firmadas por el Consejo de Administración, y fechadas el 31 de marzo de 2024, y que están formadas por los Balances consolidados, Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos consolidado, Estado de flujos de efectivo consolidado y Memoria consolidada así como el Informe de Gestión consolidado, que se acompañan al presente Acta.

1. The Sole Shareholder resolves to approve the Consolidated Annual Accounts corresponding to the consolidation group comprising the company RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI, S.A.U. as parent company and the company CRISMABIS, S.A.U., as subsidiary company, corresponding to the financial year closed on December 31st, 2023, drawn up on due date and signed by the Board of Directors, dated on 31 March, 2024 which contain Consolidated Balances, Consolidated Profits and Losses account, Consolidated Equity changes Statement, Consolidated Recognised Income and Expenses Statement, Consolidated Cash Flow statement and Consolidated Notes to the Financial Statements as well as the Consolidated Management Report, included herewith.

2. El Accionista Único decide aprobar la propuesta de aplicación del resultado formulada por el Consejo de Administración

2. The Sole Shareholder resolves to approve the proposal for allocation of the financial

de la Sociedad Dominante, de la siguiente manera:

<u>Base de reparto</u>	<u>Importe</u>
Pérdidas y ganancias (pérdidas)	(2.855.693,06) EUR
A resultados negativos de ejercicios anteriores.	(2.855.693,06) EUR

El Accionista Único decide cargar el importe de la pérdida a la cuenta de “Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.

Se señala que tanto el Informe de Gestión consolidado, como las Cuentas Anuales consolidadas, han sido revisadas por los auditores de cuentas de la Sociedad, la entidad BDO AUDITORES, S.L.P., a pesar de no encontrarse la misma obligada a auditar sus Cuentas conforme al art. 263 de la Ley de Sociedades de Capital.

3. El Accionista Único decide aprobar la gestión social efectuada por el Consejo de Administración que gestionaba la Sociedad Dominante durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.

SEGUNDA.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo ruegos, preguntas, o intervenciones de las que se haya solicitado su constancia en Acta.

El Accionista Único a través de su representante redacta y aprueba la presente Acta comprensiva de las decisiones adoptadas, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Esta acta ha sido redactada a doble columna español y en inglés. En caso de discrepancia entre las dos versiones prevalecerá la versión española.

results formulated by the Board of Directors of the Parent Company, as follows:

<u>Basis</u>	<u>Amount</u>
Profits and losses account (losses)	(2.855.693,06) EUR
Negative results from previous periods.	(2.855.693,06) EUR

The Sole Shareholder resolves to allocate the losses to the account of “Negative Results of Previous Years”.

It should be noted that both the consolidated management report and the consolidated annual accounts have been reviewed by the Company's auditors, BDO AUDITORES, S.L.P., despite the fact that the Company is not obliged to audit its accounts in accordance with article 263 of the Spanish Companies Act.

3. The Sole Shareholder resolves to approve the management of the Board of Directors of the Controlling Company during the financial year ended on 31st December, 2023.

SECOND.- QUESTIONS AND OTHER BUSINESS.

No questions or interventions have been made for a written statement in these Minutes has been applied for.

These Minutes including the adopted resolutions have been drafted and approved by the representative of the Sole Shareholder, in the aforementioned place and date.

These Minutes have been drafted in two columns in Spanish and English. In case of discrepancy between the two versions, the Spanish version will prevail.

El Accionista Único / The Sole Shareholder

Rep.
Rep.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. C. 19', is written over a horizontal line.

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY
SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio 2023
junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales Abreviadas emitido
por un Auditor Independiente

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

**Cuentas Anuales Abreviadas junto con el Informe de Auditoría
de Cuentas Anuales abreviadas emitido por un Auditor
Independiente**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE**

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023:

- Balances abreviados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias abreviadas correspondientes al ejercicio 2023 y al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estados de cambios en el patrimonio neto abreviado a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio 2023

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

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

Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

Al Accionista Único de Rav En7 Residential Property SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Rav En7 Residential Property SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal) (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

Valoración de inversiones inmobiliarias

El epígrafe de "inversiones inmobiliarias" del balance abreviado al 31 de diciembre de 2023 adjunto incluye el valor contable del activo inmobiliario de la Sociedad, de acuerdo con lo descrito en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta.

La nota 4 b) de la memoria abreviada describe los criterios de registro y valoración de este activo, así como las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se describe en la mencionada nota, para la estimación del valor recuperable, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración realizado por un experto independiente que incluye variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor contable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2023 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación al cierre del ejercicio elaborado por el experto independiente y análisis de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación del valor recuperable de dicha inversión al 31 de diciembre de 2023.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria abreviada, en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.2 de la memoria abreviada adjunta, en la que se indica que la información comparativa incluida en las cuentas anuales abreviadas adjuntas se corresponde con la del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2022, no siendo por tanto dicha información comparable con la del ejercicio 2023 por ser este último un ejercicio de 12 meses. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de Rav En7 Residential Property SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable el 26 de julio de 2023.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

27 de junio de 2024



BDO AUDITORES, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/17551

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Instituto de Cantones Jonanos
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional
.....

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas

31 de diciembre de 2023

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Balances Abreviados al

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresados en euros)

ACTIVO	Nota a la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		44.016.841,41	44.386.362,07
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	22.209.732,13	21.170.733,73
Inversiones en terrenos y bienes naturales		14.999.768,23	14.244.031,91
Inversiones en construcciones		7.209.963,90	6.926.701,82
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7 y 11	21.732.020,34	23.188.995,40
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas		21.732.020,34	23.188.995,40
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	75.088,94	26.632,94
Otros activos financieros		75.088,94	26.632,94
ACTIVO CORRIENTE		1.108.145,75	763.084,35
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		324.286,89	380.457,57
Cientes por ventas y Prestaciones de servicios.	Nota 7	51.605,45	55.232,21
Cientes empresas del grupo y asociadas	Nota 7 y 11	271.493,25	311.729,22
Activos por impuesto corriente	Nota 10	1.188,19	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10	-	13.496,14
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	783.858,86	382.626,78
Tesorería		783.858,86	382.626,78
TOTAL ACTIVO		45.124.987,16	45.149.446,42

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Balances Abreviados al

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Nota a la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO			10.290.621,63	12.126.701,09
Fondos propios	Nota 8		10.290.621,63	12.126.701,09
Capital			5.000.000,00	5.000.000,00
Capital escriturado			5.000.000,00	5.000.000,00
Reservas			3.124,00	3.124,00
Otras Reservas			3.124,00	3.124,00
Resultados de ejercicios anteriores			(2.488.542,91)	(2.196.275,10)
Resultados negativos de ejercicios anteriores			(2.488.542,91)	(2.196.275,10)
Otras aportaciones de socios			10.785.432,28	9.612.120,00
Resultado del ejercicio			(3.009.391,74)	(292.267,81)
PASIVO NO CORRIENTE			32.552.872,65	31.423.895,66
Deudas a largo plazo	Nota 7		223.071,85	194.094,86
Otros pasivos financieros			223.071,85	194.094,86
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7 y 11		32.329.800,80	31.229.800,80
PASIVO CORRIENTE			2.281.492,88	1.598.849,67
Deudas a corto plazo	Nota 7		-	-
Otros pasivos financieros			-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 7 y 11		2.136.294,38	1.502.542,33
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 7		145.198,50	96.307,34
Proveedores			11.933,92	43.877,67
Acreedores varios			109.969,48	19.138,08
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10		23.295,10	33.291,59
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			45.124.987,16	45.149.446,42

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Cuentas de pérdidas y ganancias al
31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota a la Memoria	(12 meses) 31/12/2023	(2 meses) 31/12/2022
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 13	846.709,12	140.249,31
Prestaciones de servicios		846.709,12	140.249,31
Otros gastos de explotación	Nota 13	(807.553,29)	(200.753,29)
Servicios exteriores		(731.055,41)	(187.131,86)
Tributos		(76.497,88)	(13.621,43)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(156.696,83)	(24.826,26)
Resultados excepcionales		(1.394,53)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(118.935,53)	(85.330,24)
Ingresos financieros		39.711,92	-
Ingresos de particip. en instr. patrim., empresas del grupo y asoci.		39.711,92	-
Gastos financieros	Nota 7	(1.473.193,07)	(206.937,57)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.371.356,63)	(205.148,65)
Por deudas con terceros		(101.836,44)	(1.788,92)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 7	(1.456.975,06)	-
Deterioros y pérdidas		(1.456.975,06)	-
RESULTADO FINANCIERO		(2.890.456,21)	(206.937,57)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.009.391,74)	(292.267,81)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(3.009.391,74)	(292.267,81)
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.009.391,74)	(292.267,81)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2023 y 2022

A) Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
A) Resultado cuenta de pérdidas y ganancias	(3.009.391,74)	(292.267,81)
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)	-	-
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)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(3.009.391,74)	(292.267,81)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2023

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente
al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 31 de octubre de 2022	5.000.000,00	0,00	0,00	3.124,00	9.612.120,00	(1.236.988,20)	(959.286,90)	12.418.968,90
Ajustes por errores N-1 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Desembolsos Exigidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del beneficio / (pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	-	1.236.988,20	(1.236.988,20)	-
Resultado del ejercicio N-1	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(292.267,81)	-	(292.267,81)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5.000.000,00	-	-	3.124,00	9.612.120,00	(292.267,81)	(2.196.275,10)	12.126.701,09
Saldo al 1 de enero de 2023	5.000.000,00	-	-	3.124,00	9.612.120,00	(292.267,81)	(2.196.275,10)	12.126.701,09
Ajustes por errores N-1 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	1.173.312,28	-	-	1.173.312,28
Desembolsos Exigidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del beneficio / (pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	-	292.267,81	(292.267,81)	-
Resultado del ejercicio N-1	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(3.009.391,74)	-	(3.009.391,74)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	5.000.000,00	-	-	3.124,00	10.785.432,28	(3.009.391,74)	(2.488.542,91)	10.290.621,63

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

**Memoria Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023**

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 2020.

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

- a. La adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”).
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Su domicilio social está en Avenida Santuario de Valverde 25, portal G, At B, Madrid.

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

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. El socio único no está obligado a presentar cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo. En este sentido, RAV EN7 presenta Cuentas Anuales Consolidadas de manera voluntaria, a pesar de no estar obligada a ello legalmente.

El Accionista Único con fecha de noviembre de 2022 acordó modificar el ejercicio social de la Sociedad, cuyo cierre tenía lugar el día 31 de octubre de cada año, a un ejercicio social que comience el 1 de enero y finalice el 31 de diciembre de cada año (nota 2.2).

a. Régimen SOCIMI

Con fecha 7 de julio de 2023, el socio único decide optar en acta por la aplicación del régimen Socimi. Posteriormente, el 23 de julio de 2023 se comunicó a la Administración Tributaria la opción por la aplicación del Régimen Fiscal regulado en la Ley de SOCIMIs, con efectos desde el ejercicio 2023.

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

- i. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

- ii. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- iii. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo

que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.
3. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A».

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio

siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración de la Sociedad es que todos los requisitos se cumplen, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- A) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y,
- B) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El objeto social de la Sociedad se adapta a lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley de SOCIMIs, y su política de distribución de dividendos se adapta a lo establecido en el artículo 6 de la referida Ley.

Por tanto, la Sociedad cumple a la fecha de la comunicación con los elementos necesarios para la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad se encuentra operando en el mercado regulado Portfolio Stock Exchange.

2. BASES DE PRESENTACIÓN 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:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- 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 como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación con la información a desglosar en las notas de los estados financieros intermedios.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la misma. En la elaboración de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración generalmente aceptados. No existe ningún principio contable o criterio de valoración obligatorio que, siendo significativo su efecto en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en la elaboración de las mismas.

Las Cuentas Anuales abreviadas 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.

2.1 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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.

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

a. Empresa en funcionamiento

Los administradores han elaborado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que su actividad continuará en los 12 meses siguientes. Sin embargo, existe como factor causante de duda acerca de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento el fondo de maniobra negativo por importe de 1.173.347,13 euros (835.765,32 euros en el ejercicio anterior) y los resultados negativos por importe de 3.009.391,74 euros (292.267,81 euros en el ejercicio 2022). No obstante, los administradores consideran que los siguientes factores mitigan lo anteriormente descrito:

- La Sociedad posee unos fondos propios robustos y equilibrados por valor de 10.290.621,63 euros (12.126.701,09 euros el ejercicio anterior), de los cuales, 10 millones se corresponden con aportaciones de su socio único.

- Adicionalmente, la Sociedad posee un inmueble sito en la calle Edgar Neville que se encuentra valorado en 23 millones según la última tasación disponible del 2023. Asimismo, indirectamente, es propietaria de un inmueble en Avenida Diagonal (Barcelona) a través de

su sociedad participada al 100% que se encuentra valorado en 21 millones de euros. El valor razonable de ambos, es superior a la deuda financiera en términos consolidados.

- El pasivo a corto plazo, incluye un importe significativo de deudas con empresas del grupo. El accionista único de la sociedad ha manifestado su apoyo financiero y la no exigibilidad de la deuda, en términos del grupo consolidado donde la Sociedad es la cabecera.

La Sociedad se encuentra desarrollando su actividad, siendo el primer año que opera como Socimi, que le permitirá continuar operando con normalidad y estima que generará beneficios suficientes para mantener el equilibrio financiero necesario para una gestión continuada y que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad a través de las fuentes de financiación disponibles y los flujos de caja generados por la actividad de la Sociedad.

En base a lo indicado anteriormente, los administradores consideran que esta situación no constituye una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones.

b. Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad solicitan valoraciones de las inversiones inmobiliarias (nota 4. b).

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa al 100% (Crismabis, S.A.), sobre los cuales se asienta, fundamentalmente, el valor recuperable de los mismos.

c. Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como

razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

d. Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 23 de julio de 2023.

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

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

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

- i. Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- ii. Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- iii. Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes

inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

- iv. Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- v. Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- vi. Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- vii. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- viii. Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal

modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

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

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

2.2 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 2023, las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2022, que ha sido presentado de acuerdo a los dos últimos meses del ejercicio 2022 en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que la Sociedad realizó el cambio del ejercicio social del 31 de octubre al 31 de diciembre de cada año (nota 1).

En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable establece, específicamente, que no es necesario.

2.3 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.

2.4 Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.5 Cambios en criterios contables.

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales del ejercicio 2023 y 2022 por cambios de criterios contables.

2.6 Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 y 2022 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.7 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 2023 y 2022 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	2023	2022
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	<u>(3.009.391,74)</u>	<u>(292.267,81)</u>
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(3.009.391,74)</u>	<u>(292.267,81)</u>

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

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

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

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.

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.

b) Inversiones inmobiliarias

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal.

	%
Construcciones	2

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

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

c) 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.

d) Instrumentos financieros

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

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

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

- a) Activos financieros:
 - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
 - Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
 - Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos

los surgidos de la venta de activos no corrientes;

- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio:

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- **Deterioro:** La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.
 - Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
 - Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
 - Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

- **Reclasificación de activos financieros**

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y, al contrario.

- **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos

procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

- **Baja de activos financieros**

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

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

- **Valoración inicial:** Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- **Valoración posterior:** se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- **Baja de pasivos financieros**

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

- **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

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.

El 23 de julio de 2023 se comunicó la opción por la aplicación del Régimen Fiscal regulado en la Ley de SOCIMIs, con efectos desde el ejercicio 2023.

El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i. Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii. Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los

bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración de la Sociedad es que todos los requisitos se cumplen, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Las sociedades que cumplan con lo dispuesto en el apartado 1.c) del artículo 2 de la Ley SOCIMIs podrán aplicar el régimen fiscal especial recogido en esta norma, esto es, sociedades residentes o no en territorio español participadas por otra SOCIMI que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorio, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta Ley.

g) 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.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrarán en el último período antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación.

h) 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. La sociedad no ha dotado provisiones en este ejercicio.

i) Subvenciones otorgadas 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.

j) Criterios empleados en transacciones entre empresas del grupo

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizarán de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El resumen de los movimientos registrados durante el ejercicio 2023 en el epígrafe de inmovilizaciones materiales es el siguiente (en euros):

Concepto	Saldo 31/12/22	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/23
Terrenos	14.244.031,91	755.736,32			14.999.768,23
Construcciones	7.154.180,55	434.249,90			7.588.430,45
Mobiliario	58.840,25	5.709,01			64.549,26
Total Coste	21.457.052,71	1.195.695,23	0,00	0,00	22.652.747,94
Total amortización acumulada	-286.318,98	(156.696,83)	0,00	0,00	(443.015,81)
Total Inversiones inmobiliarias	21.170.733,73	1.038.998,40	0,00	0,00	22.209.732,13

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 se corresponden con mejoras realizadas sobre el inmueble sito en la Calle Edgar Neville 7, Madrid.

Se presenta la información del mobiliario en este epígrafe porque se entiende que se encuentra afecto directamente a las inversiones inmobiliarias.

Los movimientos en el ejercicio 2022 (noviembre y diciembre) fueron:

Concepto	Saldo 31/10/22	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/22
Terrenos y construcciones	21.374.999,40	23.213,06			21.398.212,46
Mobiliario	58.840,25				58.840,25
Total Coste	21.428.213,65	23.213,06	0,00	0,00	21.457.052,71
Total amortización acumulada	-261.492,72	(24.826,26)	0,00	0,00	(286.318,98)
Total Inversiones inmobiliarias	21.166.720,93	(1.613,20)	0,00	0,00	21.170.733,73

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.

De acuerdo a la última tasación recibida, realizada por un experto independiente, dado que el valor neto contable es inferior al valor razonable, no se ha realizado ninguna corrección valorativa de las inversiones inmobiliarias.

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 diciembre de 2023, 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. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

6. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros.

La Sociedad actualmente no cuenta contratos de arrendamiento financiero vigentes.

Arrendamientos operativos.

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de un contrato de arrendamiento operativo con cada inquilino.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 846.709,12 euros en el ejercicio 2023 (140.249,31 euros por los dos últimos meses del ejercicio anterior).

Se estima que las cantidades a cobrar en el ejercicio siguiente serán similares a las indicadas anteriormente.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros, tanto a corto como a largo plazo, que dispone la sociedad es el siguiente:

Activos financieros:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				Total 2022	Total 2023
		Instrum. Patrimonial Ej 12/23	Valores repr. Deuda Ej 12/23	Créditos Derivados Otros Ej 12/23	Instrum. Patrimonial Ej 12/23	Valores repr. Deuda Ej 12/23	Créditos Derivados Otros Ej 12/23	Instrum. Patrimonial Ej 12/23	Valores repr. Deuda Ej 12/23		
1. Activos a valor razonable con cambios en PYG											
- Mantenidos para negociar											
- Otros											
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Depósitos bancarios										0
	Clientes y deudores										
	Emp. Grupo										
	Deudores										
3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes											
4. Activos disponibles para la venta											
5. Inversiones financieras	Inversiones en subidiarias	21.732.020	23.188.995							23.188.995	21.732.020
	Depósitos y fiancas			75.089			26.633			26.633	75.089
TOTAL		21.732.020	23.188.995	0	0	75.089	26.633	0	0	23.965.216	22.914.067

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.

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.A.U. El precio de la compra fue de 23.188.995,40 euros.

El valor neto contable de dicha sociedad a 31 de diciembre de 2023 es de 1.495.996,54 euros, de acuerdo con el siguiente desglose:

Sociedad	Patrimonio Neto 31.12.2023				TOTAL PN CRISMABIS 31.12.23
	Capital	Reservas y Prima de emisión	Rdos. negativos ejerc. ant.	Rdo 2023	
Crismabis, S.A. (Auditada)	60.100,00	1.334.633,32	-	101.263,22	1.495.996,54

Sin embargo, Crismabis, S.A.U. es propietaria de un inmueble en la Avenida Diagonal de Barcelona que tiene unas plusvalías latentes en base a última valoración externa del inmueble de 20.236.023,80 euros, al estar valorado en 21.130.000,00 euros y ser el valor contable del inmueble de 893.976,20 euros. Por tanto, es preciso realizar corrección por deterioro a 31 de diciembre 2023 de 1.456.975,06 euros, que se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Euros	Euros
	2023	2022
Cuenta corriente	783.858,86	382.626,78
Total	783.858,86	382.626,78

La tesorería de la Sociedad no está sujeta a restricciones.

Pasivos financieros:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				Total 2022	Total 2023
		Deudas con entidades de crédito Ej 12/23	Obligaciones y otros valores negociables Ej 12/23	Otras deudas Ej 12/23	Ej 12/22	Deudas con entidades de crédito Ej 12/23	Ej 12/22	Obligaciones y otros valores negociables Ej 12/23	Ej 12/22		
1. Debitos y partidas a pagar	Otras deudas									0	0
	Proveedores, acreedores y otras cuentas a pagar			223.072	194.095			121.903	63.016	257.111	344.975
	Deudas con partes vinculadas			32.329.801	31.229.801			2.136.294	1.502.542	32.732.343	34.466.095
2. Pasivos a valor razonable con cambios en PYG											
Mantenidos para negociar											
Otros											
3. Derivados de cobertura											
Total		0	0	32.552.873	31.423.896	0	0	2.258.198	1.565.558	32.989,454	34.811.070

Otras deudas a largo plazo con partes vinculadas:

Existe un préstamo con entidades vinculadas (RAV Claudio Coello SARL) por 15.999.800,80 euros al cierre del 2023 (14.899.800,80 euros en el ejercicio anterior). 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 729.772,63 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 632.276,95 euros.

Durante el ejercicio 2022 se firmaron los siguientes préstamos:

Préstamo con Crismabis, S.A.U. por 5.600.000 euros firmado el 4 de agosto de 2022 siendo el total dispuesto a 31 de diciembre 2023 y 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 160.719,98 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 160.719,98 euros.

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 diciembre 2023 y 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 366.826,84 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 316.022,19 euros.

Préstamo con la filial Crismabis, S.A.U. por 6.725.165,86 euros de los que devengan intereses variables del Euribor más un diferencial de 1,5% la cantidad al cierre del ejercicio 2023 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 393.809,07 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 262.337,51 euros.

8. PATRIMONIO NETO

El detalle del movimiento en el ejercicio 2023 de este epígrafe es el siguiente:

Concept	31.12.2022	Altas	Ajustes	Dividendos	Transferencias	31.12.2023
100 Capital	5.000.000,00					5.000.000,00
112 Reserva legal	0,00					0,00
113 Reserva voluntaria	3.124,00					3.124,00
121 Resultados negativos ejerc. Anteriores	-2.196.275,10				-292.267,81	(2.488.542,91)
118 Aportaciones de socios	9.612.120,00	1.173.312,28				10.785.432,28
129 Resultado	(292.267,81)	(3.009.391,74)			292.267,81	(3.009.391,74)
TOTAL	12.126.701,09	(1.836.079,46)	0,00	0,00	0,00	10.290.621,63

Capital Social:

El capital social son 3.000 euros por constitución. En el ejercicio 2022, en el cierre a 31 de octubre 2022, 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 cerrado a 31 de octubre 2022 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.

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2023, el socio único realiza aportaciones por importe total de 1.173.312,28 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.

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

Saldos con Administraciones Públicas:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	31/12/2023		31/12/2022	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	-
	-	-	-	-
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	10.742,62	13.496,14	32.662,65
HP retenciones y pagos a cuenta IS	1.188,19	-	-	-
HP retenciones practicadas	-	12.552,48	-	628,94
	1.188,19	23.295,10	13.496,14	33.291,59

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 31 de diciembre 2022 por 2.431.752,72 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2023 ascienden a -3.547.308,12 euros (tras la inclusión del resultado fiscal detallado a continuación).

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 2023			Importe del ejercicio 2023		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-3.009.391,74					
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades			0,00			0,00
Diferencias permanentes		-36.331,79	-36.331,79			0,00
Diferencias temporarias:			0,00			0,00
_ con origen en el ejercicio	1.930.168,13		1.930.168,13			0,00
_ con origen en ejercicios anteriores			0,00			0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores						
Base imponible (resultado fiscal)	-1.115.555,40					

La Sociedad ha solicitado la aplicación del régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) de cara al ejercicio 2023, por lo que, en caso de cumplir todos los requisitos necesarios para la aplicación de este, la entidad tributará al 0% 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

Préstamos entre empresas del Grupo

Existe un préstamo con entidades vinculadas (RAV Claudio Coello SARL) por 15.999.800,80 euros al cierre del 2023 (14.899.800,80 euros en el ejercicio anterior). 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 729.772,63 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 632.276,95 euros.

Durante el ejercicio 2022 se firmaron los siguientes préstamos:

Préstamo con Crismabis, S.A.U. por 5.600.000 euros firmado el 4 de agosto de 2022 siendo el total dispuesto a 31 de diciembre 2023 y 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 160.719,98 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 160.719,98 euros.

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 diciembre 2023 y 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 366.826,84 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 316.022,19 euros.

Préstamo con la filial Crismabis, S.A.U. por 6.725.165,86 euros de los que devengan intereses variables del Euribor más un diferencial de 1,5% la cantidad al cierre del ejercicio 2023 4de 6.040.000 euros y el 3% la cantidad de 200.000 euro, estando libre de intereses la parte fijada en corto plazo restante. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 393.809,07 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 262.337,51 euros.

Existe un saldo acreedor con su filial CRISMABIS, S.A.U. por 271.493,25 euros registrado como activo corriente, tras el pago por RAV EN7 de determinadas obligaciones de su filial.

Existe un saldo deudor con su filial CRISMABIS, S.A.U. por 485.165,86 euros registrado como pasivo corriente, procedente de ejercicios anteriores a la compraventa de las participaciones de CRISMABIS, S.A.U. por RAV EN7. La sociedad RAV EN7 se subrogó en la referida posición deudora.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA OPCIÓN POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL ESTABLECIDO EN LA LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012 Y LEY 11/2022.

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

Existen reservas y resultados negativos procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal SOCIMI por valor de 7.126.701,09 EUR:

113000000 RESERVAS VOLUNTARIAS	2023	3.124,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	2023	-2.488.542,91
121020000 RESULTADO NEGATIVO 2020	2023	-959.286,90
121021000 RESULTADO NEGATIVO 2021	2023	-1.236.988,20
121022000 RESULTADO NEGATIVO 2022	2023	-292.267,81
VI. Otras aportaciones de socios	2023	9.612.120,00

B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley.

C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- D) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas desde la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- E) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

No existen dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas por ejercicios en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl. Activo
1	12/11/2020	Edgar Neville 7	Madrid	Invers. Inmob.

	Fe. Adq.	Razón Social	Capital Social	Cl. Activo
1	04/08/2022	CRISMABIS, S.A.U.	60.100,00 EUR	Partic. Capital

- G) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

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

El balance consolidado a efectos SOCIMI del Grupo RAV EN7 cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio.*

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el periodo impositivo.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad realiza actividad de alquiler de inmuebles.

El desglose de la partida “importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2023 (12 meses)	Saldo al 31.12.2022 (2 meses)
Ingresos por arrendamiento	846.709,12	140.249,31
Total	846.709,12	140.249,31

Todas las ventas se han realizado en euros.

13.2. Otros gastos de explotación

El desglose de la partida “otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2023 (12 meses)	Saldo al 31.12.2022 (2 meses)
Servicios exteriores	(731.055,41)	(187.131,86)
Tributos	(76.497,88)	(13.621,43)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Total	(807.553,29)	(200.753,29)

14. HECHOS POSTERIORES

No se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

15. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS DERIVADOS DEL MEDIOAMBIENTE

Dada la actividad que realiza la empresa no tiene gasto ni contingencia alguna relacionada con los gases de efecto invernadero. Tampoco tiene asignado derecho alguno en el periodo de vigencia del plan nacional de asignación, ni ha recibido subvención alguna por los derechos de emisión de estos gases.

16. OTRA INFORMACIÓN

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

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

Otra información referente al Órgano de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como sus personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 231 de dicha ley.

17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Con fecha 4 de febrero de 2016, se ha publicado la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, que tiene como objetivo dar cumplimiento al mandato expreso contenido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, a través de la cual se deroga el antecedente inmediato en la materia, la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, que tenía su origen en la anterior redacción de la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	53,40	22,69

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI, S.A.** formula las Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 48 (sin contar la presente hoja).

Madrid, 31 de marzo de 2024



D. Georg Klusak

Consejero



D. Falko Schlafke

Presidente



D. Lars Paul Hansen-Resch

Consejero

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

www.bdo.es

www.bdo.global



**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY
SOCIMI, S.A. (Sociedad
Unipersonal), Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales e Informe de
Gestión Consolidados
correspondientes al ejercicio 2023
junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor
Independiente

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Y SOCIEDADES INDEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2023 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
Consolidadas emitido por un Auditor Independiente**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2023**

- Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2023
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
- Memoria Consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2023**

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Y SOCIEDADES INDEPENDIENTES**

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

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

Al Accionista Único de Rav En7 Residential Property SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Rav En7 Residential Property SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)** (la Sociedad Dominante) y sus **Sociedades Dependientes**, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 3 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

Valoración de inversiones inmobiliarias

El epígrafe de “inversiones inmobiliarias” del balance consolidado al 31 de diciembre de 2023 adjunto incluye el valor contable de los activos inmobiliarios del Grupo, de acuerdo con lo descrito en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

La nota 5 b) de la memoria consolidada describe los criterios de registro y valoración de estos activos, así como las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se describe en la mencionada nota, para la estimación del valor recuperable, la dirección de la Sociedad Dominante se ha basado en informes de valoración realizados por expertos independientes que incluye variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor contable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2023 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad Dominante para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Obtención de los informes de tasación al cierre del ejercicio elaborados por expertos independientes y análisis de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la competencia e independencia de los valoradores externos.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad Dominante para la determinación del valor recuperable de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2023.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad Dominante en la memoria consolidada, en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 3.2 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 son las primeras formuladas por los administradores de la Sociedad Dominante, habiéndose acogido a la opción de no presentar información comparativa. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Dominante 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 Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de cuentas

27 de junio de 2024



BDO AUDITORES, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/17653

SELLO CORPORATIVO: 66,00 EUR

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

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
para el ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 2023
junto con informe de Auditoría Independiente

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances Consolidados al

31 de diciembre de 2023

(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		43.481.821,07
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	43.339.732,13
Inversiones en terrenos y bienes naturales		31.106.158,82
Inversiones en construcciones		12.233.573,31
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	142.088,94
Otros activos financieros		142.088,94
ACTIVO CORRIENTE		1.222.732,56
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		115.627,50
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	Nota 8	93.258,94
Activos por impuesto corriente	Nota 10	22.368,56
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	1.107.105,06
Tesorería		1.107.105,06
TOTAL ACTIVO		44.704.553,63

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación consolidado, la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado adjuntos y las notas de la Memoria consolidada, adjuntas, que constan de 18 Notas.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances Consolidados al

31 de diciembre de 2023

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2023
PATRIMONIO NETO		10.290.621,63
Fondos propios	Nota 9	10.290.621,63
Capital		5.000.000,00
Capital escriturado		5.000.000,00
Reservas		(31.033,58)
Legal y estatutarias		-
Otras Reservas		(31.033,58)
Reservas en Sociedades Consolidadas		(119.541,10)
Resultados de ejercicios anteriores		(2.488.542,91)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.488.542,91)
Otras aportaciones de socios		10.785.432,28
Resultado del ejercicio		(2.855.693,06)
PASIVO NO CORRIENTE		33.118.177,77
Deudas a largo plazo	Nota 8	12.628.376,97
Otros pasivos financieros		12.628.376,97
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8 y 14	20.489.800,80
PASIVO CORRIENTE		1.295.754,23
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 8 y 14	1.096.599,47
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		199.154,76
Proveedores	Nota 8	11.933,92
Acreedores varios	Nota 8	155.370,48
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 8	(835,24)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10	32.685,60
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		44.704.553,63

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación consolidado, la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado adjuntos y las notas de la Memoria consolidada, adjuntas, que constan de 18 Notas.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances Consolidados al

31 de diciembre de 2023

(Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	Notas a la Memoria	31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 12.1	1.325.335,99
Prestaciones de servicios		1.325.335,99
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(1.243.576,81)
Servicios exteriores		(1.134.445,27)
Tributos		(109.131,54)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(282.473,62)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	(1.262.354,93)
Deterioros y pérdidas		(1.262.354,93)
Resultados excepcionales		(1.750,95)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.464.820,32)
Gastos financieros	Nota 8 y 14	(1.390.872,74)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(949.023,81)
Por deudas con terceros		(441.848,93)
RESULTADO FINANCIERO		(1.390.872,74)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.855.693,06)
Impuestos sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(2.855.693,06)
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.855.693,06)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(2.855.693,06)
Resultado atribuido a intereses minoritarios		-

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación consolidado, la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado adjuntos y las notas de la Memoria consolidada, adjuntas, que constan de 18 Notas.

RAVEN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2023

(Expresados en euros)

	Capital Suscrito	Reservas	Otras operaciones de socio	Resultados de ejercicios anteriores	Rendición atribuible Soc. Dominante	Dividendos a cuenta	Socios Externos	Total Fondos Propios
Saldo al 1/01/2023	5.000.000,00	-442.842,49	9.612.120,00	-2.196.275,10	-	-	-	11.973.002,41
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-2.855.693,06	-	-	-2.855.693,06
II. Operaciones con socios o propietarios								
a) Aumentos (reducciones) de capital	-	-	1.173.312,28	-	-	-	-	1.173.312,28
b) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
c) Otras operaciones con socios	-	-	1.173.312,28	-	-	-	-	1.173.312,28
III. Otras variaciones de Patrimonio Neto								
a) Distribución de resultados	-	292.267,81	-	-292.267,81	-	-	-	-
b) Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31/12/2023	5.000.000,00	-150.574,68	10.785.432,28	-2.488.542,91	-2.855.693,06	-	-	10.290.621,62

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación consolidado, la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado adjuntos y las notas de la Memoria consolidada, adjuntas, que constan de 18 Notas.

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023**

2023

RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (2.855.693,06)

Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto

Diferencias de conversión -

**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL
PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO -**

Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias

Subvenciones, donaciones y legados recibidos -

**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CONSOLIDADA -**

TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (2.855.693,06)

Atribuidos a sociedad dominante (2.855.693,06)

Atribuidos a intereses minoritarios -

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación consolidado, la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado adjuntos y las notas de la Memoria consolidada, adjuntas, que constan de 18 Notas.

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		31/12/2023
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.855.693,06)
2. Ajustes del resultado		2.935.701,29
a) Amortización del inmovilizado (+)		282.473,62
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		1.262.354,93
c) Variación provisiones (+/-)		-
d) Imputación subvenciones (-)		-
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		-
f) Resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-
g) Ingresos financieros (-)		-
h) Gastos financieros (+)		1.390.872,74
i) Diferencias de cambio (+/-)		-
j) Variación de valor razonable de instrumentos financieros		-
k) Otros ingresos y gastos		-
3. Cambios en el capital corriente		529.680,52
a) Existencias (+/-)		-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(16.717,18)
c) Otros activos corrientes		-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		79.472,87
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		495.454,78
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(28.529,95)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.390.872,74)
a) Pago de intereses (-)		(1.390.872,74)
b) Cobro de dividendos (+)		-
c) Cobro de intereses (+)		-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-
e) Otros pagos y cobros		-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		(781.183,99)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		
6. Pagos por inversiones (-)		(1.466.573,01)
a) Empresas del grupo y asociadas		-
b) Inmovilizado intangible		-
c) Inmovilizado material		(1.324.484,01)
d) Inversiones inmobiliarias		-
e) Otros activos financieros		(142.089,00)
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		-
g) Unidades de negocio		-
h) Otros activos		-
7. Cobros por desinversiones (+)		(28.400,00)
a) Empresas del grupo y asociadas		-
b) Inmovilizado intangible		-
c) Inmovilizado material		-
d) Inversiones inmobiliarias		-
e) Otros activos financieros		(28.400,00)
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		-
g) Unidades de negocio		-
h) Otros activos		-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(1.494.973,01)

C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	1.173.312,28
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	1.173.312,28
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	-
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.059.300,00
a) Emisión	1.100.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-
4. Deuda con características especiales (+)	-
5. Otras deudas (+)	1.100.000,00
b) Devolución y amortización de	(40.700,00)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	-
4. Deuda con características especiales (-)	-
5. Otras deudas (-)	(40.700,00)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-
a) Dividendos (-)	-
b) Remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (-)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	2.232.612,28
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	
E) AUMENTO DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO	
O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	(43.544,72)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.150.649,78
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.107.105,06

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación consolidado, la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado adjuntos y las notas de la Memoria consolidada, adjuntas, que constan de 18 Notas.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y ÁMBITO DE LA CONSOLIDACION

La Sociedad Dominante es RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. (en adelante “La Sociedad”), la cual fue constituida por periodo indefinido como sociedad limitada en España el 13 de Julio de 2020.

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

- a. La adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”).
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Su domicilio social está en Avenida Santuario de Valverde 25, portal G, At B, Madrid.

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

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

El socio único y4 matriz última de la Sociedad Dominante es la sociedad luxemburguesa RAV CLAUDIO COELLO SARL, con N.I.F. N0184640A, debidamente establecida y existente conforme a las leyes de Luxemburgo.

Según la legislación mercantil vigente, la Sociedad Dominante no está obligada a presentar cuentas anuales e informe de gestión consolidado por no cumplir límites. No obstante, la Sociedad Dominante ha decidido preparar las presentes cuentas anuales consolidadas de manera voluntaria.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con su sociedad dependiente forman el grupo RAV EN7 (en adelante el “Grupo”).

El Accionista Único con fecha de noviembre de 2022 acordó modificar el ejercicio social de la Sociedad, cuyo cierre tiene lugar el día 31 de octubre de cada año, a un ejercicio social que comience el 1 de enero y finalice el 31 de diciembre (nota 2.2).

Con fecha 4 de agosto de 2022 la sociedad dominante adquiere a terceras partes, la sociedad propietaria de un inmueble un Barcelona, Crismabis, S.A.U., quedando constituido el Grupo en esta fecha. El precio de la compra ha sido de 23.196.274,14 euros. La sociedad Crismabis S.A.U. es propietaria de un inmueble en Calle Diagonal de Barcelona valorado en 21.130.000 euros de acuerdo con la última tasación disponible.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

1.1 Régimen SOCIMI

Con fecha 7 de julio de 2023, el socio único decide optar en acta por la aplicación del régimen Socimi. Posteriormente, el 23 de julio de 2023 se comunicó la opción por la aplicación del Régimen Fiscal regulado en la Ley de SOCIMIs, con efectos desde el ejercicio 2023.

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

- i. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

- ii. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se

refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- iii. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

- 1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- 2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.
- 3. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A».

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades

Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración de la Sociedad es que todos los requisitos se cumplen, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- A) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y,
- B) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El objeto social de la Sociedad Dominante se adapta a lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley de SOCIMIs, y su política de distribución de dividendos se adapta a lo establecido en el artículo 6 de la referida Ley.

Por tanto, los administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que el Grupo cumple a la fecha de la comunicación con los elementos necesarios para la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante se encuentra operando en el mercado regulado Portfolio Stock Exchange.

2. COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, las sociedades que forman el perímetro de consolidación se han clasificado en el siguiente grupo:

2.1 Sociedades dependientes

Son aquellas sociedades sobre las que la dominante mantiene un dominio directo, indirecto o conjunto de ambos, de un 50 por cien o más de su capital social.

El método de consolidación seguido para todas las sociedades ha sido el de integración global, por el cual se incorporan al balance de situación de la Sociedad Dominante los bienes, derechos y obligaciones que componen el patrimonio de las sociedades dependientes.

En el proceso de consolidación por integración global se elimina el valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente y el capital, las reservas y los resultados de éstas, determinándose la diferencia positiva (Fondo de comercio de consolidación) o negativa (Diferencia negativa de consolidación) habida en el momento de la adquisición. Se efectúan los ajustes necesarios para eliminar las transacciones y saldos entre las sociedades consolidadas.

En el proceso de consolidación por integración proporcional se elimina el valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente y el capital, las reservas y los resultados de éstas, determinándose la diferencia positiva (Fondo de comercio de consolidación) o negativa (Diferencia negativa de consolidación) habida en el momento de la adquisición. La eliminación se realiza en la misma proporción al porcentaje de participación que se ostenta en la subsidiaria. Se efectúan los ajustes necesarios para eliminar las transacciones y saldos entre las sociedades consolidadas en dicha proporción.

2.2 Perímetro de consolidación

El detalle de sociedades que componen el Grupo es el siguiente:

a) RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.:

Sociedad Dominante.

b) CRISMABIS, S.A.U.:

Sociedad Dependiente.

A 31 de diciembre de 2023, la sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación, consolidadas por el método de integración global y auditadas, es la siguiente:

Sociedad	% Particip.	Objeto Social	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total PN
Crismabis, S.A.U.	100%	Actividades inmobiliarias	60.100,00	1.334.633,32	101.263,22	1.495.996,54

Con fecha 4 de agosto de 2022 la Sociedad Dominante adquiere a terceras partes el 100% de la sociedad dependiente Crismabis, S.A.U. El precio de la compra fue de 23.188.995,40 euros. La sociedad Crismabis S.A.U. es propietaria de un inmueble en Calle Diagonal de Barcelona valorado en 21.130.000 euros de acuerdo con la última tasación disponible del ejercicio 2023.

La Sociedad CRISMABIS, S.A. (en adelante "Crismabis") fue constituida por periodo indefinido como sociedad limitada en España el 10 de diciembre de 1993.

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

- a. La adquisición, y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La realización de todos aquellos actos accesorios de la actividad antes mencionada, en cuanto se hallen directamente relacionados con esta.

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.

Además, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas supongan en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Su domicilio social está en Avenida Santuario de Valverde 25, portal G, At B, Madrid.

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

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 es la sociedad RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI SA, con N.I.F. A01757046.

2.3 Eliminación inversión-patrimonio neto

Es la más característica del proceso de consolidación y resulta imprescindible para evitar la doble contabilización de los elementos patrimoniales de la sociedad dependiente. Dado que la inversión registrada en el activo del balance de la sociedad dominante tiene como contrapartida el patrimonio neto de la sociedad dependiente, para evitar duplicidades en los datos agregables, debe sustituirse en el balance consolidado la cuenta representativa de la inversión por los

elementos de activo y de pasivo de la sociedad dependiente, mostrando al usuario de la información consolidada el montante total de recursos que la dirección del grupo gestiona.

En esta eliminación, los valores contables de las participaciones que la sociedad dominante tenga en el capital de sociedades dependientes (ya sea directa o indirectamente), se compensan en la fecha de adquisición con la parte proporcional que dichos valores representen en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos, incluidas, en su caso, las provisiones.

Para calcular el valor contable de la participación se parte del precio de adquisición de tal participación, según las normas de valoración establecidas en el PGC, es decir, el valor de coste (valor razonable de la contraprestación más gastos de transacción) minorado en las correcciones de valor, provisiones o pérdidas, efectuadas antes del momento correspondiente a la primera consolidación y previa la homogeneización valorativa.

En cuanto al patrimonio neto, tienen esta consideración los definidos como tales en el PGC. Los modelos de cuentas anuales del PGC consideran como patrimonio neto la agregación de los fondos propios, los ajustes por cambio de valor y las subvenciones, donaciones y legados.

a. Diferencia de primera consolidación en sociedades consolidadas

Se ha calculado en base al Código de Comercio art.46.2.

“2.ª La diferencia positiva que subsista después de la compensación señalada se inscribirá en el balance consolidado en una partida especial, con denominación adecuada, que será comentada en la memoria, así como las modificaciones que haya sufrido con respecto al ejercicio anterior en caso de ser importantes. Esta diferencia se tratará conforme a lo establecido para el fondo de comercio en el artículo 39.4 de este Código.

Si la diferencia fuera negativa deberá llevarse directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.”

Excepto en los casos en que la adquisición de la participación se produce en el momento de la emisión de los instrumentos de patrimonio correspondiente, el valor contable de la participación no tiene por qué coincidir con la parte proporcional que dicho valor represente en relación al valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos, incluidas provisiones de la sociedad dependiente en la fecha de adquisición, produciéndose una diferencia que puede ser positiva o negativa.

Se produce una diferencia positiva de primera consolidación cuando el valor contable de la participación sea superior a la parte proporcional del valor razonable de los activos y pasivos asumidos, incluidas provisiones de la dependiente, en la fecha de primera consolidación.

Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporarán al balance consolidado sobre la base del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos, incluidas, en su caso, las provisiones en la fecha de primera consolidación, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha. La diferencia que subsista después de la compensación anterior se considera fondo de comercio de consolidación.

Se produce una diferencia negativa de primera consolidación cuando el valor contable de la participación es inferior a la parte proporcional del valor razonable de los activos y pasivos asumidos, incluidas provisiones de la dependiente, en la fecha de primera consolidación.

Si como consecuencia de la imputación de la diferencia, positiva o negativa, se modifica el valor de un activo respecto a su valor en los libros de la sociedad adquirida, este debe ser objeto de corrección valorativa siguiendo los mismos criterios aplicados antes de la imputación.

La regulación de esta materia en el Código de Comercio difiere de la establecida en las NOFCAC. La incorporación de plusvalías ha de realizarse por su importe íntegro conforme al PGC NRV 19ª, ya que ya no se limita al importe atribuible a la participación en el grupo ni a las que se pongan de manifiesto como la diferencia de consolidación prevista en las NOFCAC art.23, es decir, la existente entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la sociedad dominante en el capital de la sociedad dependiente y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dicha participación en la fecha de primera consolidación. Por tanto ya no resultan aplicables y han de entenderse derogados las NOFCAC art.23 a 26. El tratamiento seguido es el marcado por el Código de Comercio.

La metodología valorativa ha de ser consecuente con la prevista en el PGC NRV 19ª.

El detalle de diferencias de primera consolidación y diferencias con el patrimonio neto son como se detallan, calculados con efectos en la fecha de adquisición (agosto de 2022):

Sociedad	
CRISMABIS, S.A.U.	
Precio adquisición	23.188.995,40
Fondos propios a fecha de adquisición	1.553.986,34
Mayor valor contable de inversiones inmobiliarias en la fecha de adquisición	21.635.009,06

b. Fecha de primera consolidación

Los cálculos de la consolidación inicial se refieren a la fecha en que se adquiere el control, por lo que la previsión de las NOFCAC art.22.3, que permitía considerar como fecha en que se incorpora una dependiente al grupo la fecha de comienzo del primer ejercicio en que el grupo estuviera obligado a formular cuentas consolidadas, o que las formulara voluntariamente, se considera derogado.

Fiscalmente, la LIS dispone que no es deducible en la base imponible del grupo fiscal la diferencia positiva entre el valor contable de la participación en el capital de sociedades dependientes que posea, directa o indirectamente, la sociedad dominante y la parte proporcional que dichos valores representan en relación a los fondos propios de esas sociedades dependientes. La diferencia negativa no tiene la consideración de renta gravable. Dicha diferencia es la existente en la fecha en que la sociedad o sociedades dependientes se incluyan por primera vez en el grupo fiscal (LIS art.71.3).

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recogen el resultado de las operaciones de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, dado que la Sociedad dominante es una sociedad holding

de tenencia y gestión de participaciones, a parte de su actividad de arrendamiento de inmuebles y a que el grupo ha preexistido como unidad de dirección durante todo el ejercicio 2023.

La Sociedad Dominante adquirió el control del 100% de la sociedad dependiente mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 04 de agosto de 2022 y elevado a público el mismo día ante el Notario. Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparadas teniendo en cuenta el impacto en relación con la toma de control sobre la participación de las sociedades dependientes con efecto 1 de enero de 2023.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

3. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, y en particular por su última actualización aprobada por Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 están expresadas en euros salvo que se indique lo contrario.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades han sido objeto de la correspondiente homogeneización valorativa, adaptando los criterios aplicados a los utilizados en la consolidación.

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales consolidadas se presentan expresadas en euros.

De acuerdo con la legislación mercantil, según el artículo 77.1 de las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, siendo el primer ejercicio en el que se formulan cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante decide presentar únicamente las cifras del ejercicio 2023.

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, 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.

3.1 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En las cuentas anuales consolidadas 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 las inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- 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.

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

a. Principio de empresa en funcionamiento

Los administradores han elaborado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que su actividad continuará en los 12 meses siguientes. Sin embargo, existe como factor causante de duda acerca de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento el fondo de maniobra negativo por importe de 73.021,67 euros y un resultado negativo por importe de 2.855.693,06 euros. No obstante, los Administradores consideran que los siguientes factores mitigan lo anteriormente descrito:

- El Grupo posee unos fondos propios robustos y equilibrados por valor de 10.290.621,63 euros, de los cuales, 10 millones se corresponden con aportaciones de su socio único.

- Adicionalmente, el Grupo posee dos inmuebles. El primero, situado en la calle Edgar Neville que se encuentra valorado en 23 millones de euros, y el segundo, sito en Avenida Diagonal (Barcelona) y que se encuentra valorado en 21 millones de euros, según las últimas tasaciones realizadas por experto independiente en 2023. El valor razonable de ambos, es superior a la deuda financiera en términos consolidados.

- El pasivo a corto plazo, incluye deudas con el accionista único, el cual ha manifestado su apoyo financiero y la no exigibilidad de dicha deuda en el corto plazo.

Asimismo, el Grupo se encuentra desarrollando su actividad, siendo el primer año que opera como Socimi, que le permitirá continuar operando con normalidad y estima que generará beneficios suficientes para mantener el equilibrio financiero necesario para una gestión continuada y que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad a través de las fuentes de financiación disponibles y los flujos de caja generados.

En base a lo indicado anteriormente, los administradores consideran que esta situación no constituye una incertidumbre sobre la capacidad a nivel de Grupo para continuar con sus operaciones.

b. Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad solicitan valoraciones de las inversiones inmobiliarias (nota 4. b).

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos.

c. Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros

mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

d. Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 23 de julio de 2023.

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

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

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

- i. Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- ii. Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- iii. Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su

activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

- iv. Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- v. Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- vi. Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- vii. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- viii. Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

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

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

3.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, según el artículo 77.1 de las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, siendo el primer ejercicio en el que se formulan cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante decide presentar únicamente las cifras del ejercicio 2023.

Los saldos de apertura de las Notas explicativas de las partidas de balance vienen referidas a los saldos de la Sociedad Dominante y Dependiente y que fueron auditados al cierre del ejercicio 2022.

3.3 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

3.4 Elementos recogidos en varias partidas.

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

3.5 Cambios en criterios contables.

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 por cambios de criterios contables en las cuentas individuales de las sociedades dependientes.

3.6 Corrección de errores.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 no incluyen ajustes significativos realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

3.7 Principios contables

Para la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas, 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.

3.8 Valor razonable

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa deberá tener en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas condiciones específicas incluyen, entre otras, para el caso de los activos, las siguientes:

- a) El estado de conservación y la ubicación, y
- b) Las restricciones, si las hubiere, sobre la venta o el uso del activo.

La estimación del valor razonable de un activo no financiero tendrá en consideración la capacidad de un participante en el mercado para que el activo genere beneficios económicos en su máximo y mejor uso o, alternativamente, mediante su venta a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su máximo y mejor uso.

En la estimación del valor razonable se asumirá como hipótesis que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo:

- a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,
- b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad, o

- c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte.

Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

- a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y
- c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Y deberán tener en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La empresa deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.

- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

En el valor razonable de un instrumento financiero deberá contemplarse, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento de la empresa que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio. Sin embargo, para estimar el valor razonable no deben realizarse ajustes por volumen o capacidad del mercado.

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en la memoria de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable.

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023 formulada por el consejo de administración de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por el socio único, es la siguiente:

	2023
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	<u>(2.855.693,06)</u>
Distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(2.855.693,06)</u>

Limitaciones para la distribución de dividendos:

Las SOCIMI y las Sub-SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, a efectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.
- Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dada su inclusión en el régimen fiscal de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Socio Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

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.

Las Sociedades no han 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.

b) Inversiones inmobiliarias

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como

mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal de acuerdo a:

	%
Construcciones	2

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

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

c) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

El Grupo clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

Para los contratos de arrendamiento financiero, al inicio del mismo, el Grupo registra un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o intangible, y 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. Para el cálculo del valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se registran como gastos del ejercicio en que se incurre en ellas.

A los activos reconocidos en el balance consolidado como consecuencia de arrendamientos financieros, se les aplican los criterios de amortización, deterioro y baja que les corresponden según su naturaleza.

d) Instrumentos financieros

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

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

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio:

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- **Deterioro:** La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

- **Reclasificación de activos financieros**

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y, al contrario.

- **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

- **Baja de activos financieros**

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los

derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

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

- **Valoración inicial:** Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- **Baja de pasivos financieros**

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

- **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

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

i. Régimen general

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 ilimitado.

ii. Régimen SOCIMI

Las dos sociedades que componen el grupo de consolidación optaron por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 23 de julio de 2023.

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

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

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

- ix. Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- x. Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- xi. Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- xii. Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- xiii. Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- xiv. Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos

Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

- xv. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- xvi. Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

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

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

cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

f) Reconocimiento de 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.

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.

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.

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.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrarán en el último período antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación.

g) 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. Asimismo, el Grupo informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

h) 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.

i) Criterios empleados en transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre compañías del grupo que forman el Consolidado han sido eliminadas por los asientos de consolidación.

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registrará atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Combinaciones de negocios

El Grupo, a la fecha de adquisición de una combinación de negocios procedente de una fusión o escisión o de la adquisición de todos o parte de los elementos patrimoniales de una sociedad, registra la totalidad de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, así como, en su caso, la diferencia entre el valor de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación de negocios.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, se reconoce como un fondo de comercio.

Cuando el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, resulta superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabiliza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se ha producido la combinación de negocios no se pudiese concluir el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición, las cuentas anuales se elaborarán utilizando valores provisionales.

Los valores provisionales son ajustados en el periodo necesario para obtener la información requerida para completar la contabilización inicial. Dicho periodo en ningún caso será superior a un año desde la fecha de la adquisición.

En cualquier caso, los ajustes a los valores provisionales únicamente incorporan información relativa a los hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición que, de haber sido conocidos, hubieran afectado los importes reconocidos en dicha fecha.

Los ajustes que se reconocen para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, es decir, de forma tal que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente la información que se incorpora.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El Grupo, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

l) Estados de flujo de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

m) Principios de Consolidación

La consolidación de las Cuentas Anuales del Grupo con las Cuentas Anuales de las sociedades participadas mencionadas en la Nota 2, se ha realizado siguiendo el método de integración global.

La consolidación de las operaciones de la Sociedad Dominante con las de las mencionadas sociedades dependientes se ha efectuado bajo los siguientes principios básicos:

- Los criterios utilizados en la elaboración de los Balances, de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias individuales, así como los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo, de cada una de las sociedades consolidadas son, en general y en sus aspectos básicos, homogéneos.
- El Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidados incluyen la totalidad de los ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación, así como las homogeneizaciones valorativas pertinentes para conciliar saldos y transacciones entre las sociedades que consolidan.
- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada recoge los ingresos y gastos de las sociedades que dejan de formar parte del Grupo hasta la fecha en que se ha vendido la participación o liquidado la sociedad, y de las sociedades que se incorporan al Grupo a partir de la fecha en que es adquirida la participación o constituida la sociedad, hasta el cierre del ejercicio.
- Los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. Los créditos y deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas que han sido excluidos de la consolidación, se presentan en los correspondientes epígrafes del activo y pasivo del balance de situación consolidado.
- La eliminación inversión patrimonio de las sociedades dependientes se ha efectuado compensando la participación de la sociedad dominante con la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades dependientes que represente dicha participación a la fecha de adquisición, registrado por su valor razonable a dicha fecha, los activos identificados y pasivos asumidos de la sociedad dependiente. Las diferencias obtenidas han sido tratadas de la forma siguiente:
 - a) Diferencias negativas, se reconocen como un ingreso del ejercicio en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.
- El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a la Sociedad Dominante, que está formada por el resultado obtenido por ésta más la parte que le corresponde, en virtud de la participación financiera, del resultado obtenido por las sociedades participadas.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El resumen de los movimientos registrados durante el ejercicio 2023 en el epígrafe de inmovilizaciones materiales es el siguiente (en euros):

Concepto	Saldo 31/12/22	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/23
Inversiones en terrenos y bienes naturales	31.313.824,51	755.736,32	(963.402,01)		31.106.158,82
Inversiones en construcciones	13.108.359,26	563.121,69	(298.952,91)		13.372.528,04
Total coste	44.422.183,77	1.318.858,01	(1.262.354,93)		44.478.686,85
Amortización acumulada	(856.481,10)	(282.473,62)	-		(1.138.954,72)
TOTAL 31.12.23	43.565.702,67	1.036.384,39	(1.262.354,93)		43.339.732,13

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 se corresponden con mejoras realizadas sobre los inmuebles.

Al cierre del ejercicio 2023, no existen elementos totalmente amortizados y en uso.

Con fecha 4 de agosto de 2022 la sociedad dominante adquiere a terceras partes, la sociedad propietaria de un inmueble un Barcelona, Crismabis, S.A.U. El precio de la compra ha sido de 23.188.995,40 euros. La sociedad dependiente Crismabis, S.A.U. tiene unos fondos propios a fecha de adquisición de 1.553.986,34 euros. Asimismo, es propietaria de un inmueble en Calle Diagonal de Barcelona valorado en 21.130.000 euros de acuerdo con la última tasación disponible por un experto independiente. Se ha registrado un ajuste por deterioro a 31.12.23 por valor de 1.262.354,93 euros y se ha imputado al inmueble de Crismabis en el consolidado presente. Existe un acuerdo de préstamo con garantía hipotecaria en favor de la entidad prestamista Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg por el préstamo otorgado el 4 de agosto de 2022 a 10 años de 12.310.000 euros a un interés del 2,75% (Nota 8).

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 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 diciembre de 2023 no se han contraído compromisos en firme para la compra o venta de inmovilizado.

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. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

7. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros:

La Sociedad actualmente no cuenta contratos de arrendamiento financiero vigentes.

Arrendamientos operativos:

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de un contrato de arrendamiento con cada inquilino. Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 1.325.335,99 euros en el ejercicio 2023.

No existen contratos de arrendamiento operativo con proveedores firmados. Los contratos de arrendamiento firmados son los correspondientes al de los inmuebles que forman parte de las inversiones inmobiliarias.

No se ha producido incidencia alguna en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con terceros.

Se estima que las cantidades a cobrar en ejercicios posteriores sean similares a las indicadas anteriormente. En este sentido, los cobros futuros mínimos durante el próximo ejercicio de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2023 ascienden a la cantidad de 1.308.183,36 euros. En dicha estimación, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro.

8. 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 a coste amortizado:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo						Instrumentos financieros a corto plazo						Total 2023	
		Instrum. Patrimonio		Valores repres. Deuda		Créditos Derivados Otros		Instrum. Patrimonio		Valores repres. Deuda		Créditos Derivados Otros			
		Ej 23	Ej 22	Ej 23	Ej 22	Ej 23	Ej 22	Ej 23	Ej 22	Ej 23	Ej 22	Ej 23	Ej 22		
1. Activos a valor razonable con cambios en PYG - Mantenedos para negociar - Otros															
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Depósitos bancarios														
	Clientes y deudores														
	Emp. Grupo														
	Deudores														
4.- Activos disponibles para la venta															
5.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"															
6.- Inversiones financieras															
TOTAL		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200,364	0
														142,089	142,089
														1,107,105	1,107,105
														93,259	93,259

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.

No existen correcciones valorativas durante el ejercicio.

Fianzas y depósitos a largo plazo:

El epígrafe de "Otros activos financieros" se corresponde a Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo cuyo vencimiento se establece a más de cinco años.

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los alquileres de las inversiones inmobiliarias. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de la ley de arrendamientos urbanos.

Las fianzas depositadas con anterioridad se reintegrarán conforme los contratos se vayan extinguiendo

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	Euros
	2023
Cuenta corriente	1.107.105,06
Total	1.107.105,06

La tesorería de la Sociedad no está sujeta a restricciones.

Pasivos financieros a coste amortizado:

PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO										
Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				Total 2023
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otras deudas	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados	Otros		
		Ej 23	Ej 22	Ej 23	Ej 22	Ej 23	Ej 22	Ej 23	Ej 22	
1. Débitos y partidas a pagar	Deudas terceros			12.310.000						12.310.000
	Fianzas recibidas			318.377						318.377
	Proveedores, acreedores y otras cuentas a pagar							166.469		166.469
	Deudas EEGG (nota 14)			20.489.801				1.096.599		21.586.400
2. Pasivos a valor razonable con cambios en PYG										
	- Mantenidos para negociar									
	- Otros									
3. Derivados de cobertura										
Total		0	0	33.118.178	0	0	0	1.263.068	0	34.381.246

Préstamos y deudas con terceros:

Se ha firmado por parte de la sociedad dependiente Crismabis S.A.U. un acuerdo de garantía hipotecaria en favor de la entidad prestamista Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg por el préstamo otorgado el 4 de agosto de 2022 con vencimiento a 10 años de 12.310.000 euros a un interés del 2,75%. Al cierre del ejercicio 2023 se encuentra pendiente de pago un total de 12.310.000 euros. Los intereses devengados ascienden a un importe de 340.012,49 euros que han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deudas a largo plazo con empresas grupo:

Existe un préstamo con entidades vinculadas firmado por la Sociedad Dominante con RAV Claudio Coello SARL por 15.999.800,80 euros al cierre del ejercicio 2023. El vencimiento es el 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 729.772,63 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 632.276,95 euros.

Asimismo, existe un segundo préstamo firmado por RAV EN7 con RAV Claudio Coello SARL por 6.800.000 euros firmado el 4 de agosto de 2022 siendo el total dispuesto a 31 de diciembre 2023 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. El importe pendiente de pago correspondiente a intereses devengados y no pagados a cierre del ejercicio 2023 asciende a 366.826,84 euros. El gasto financiero imputado a este contrato durante el ejercicio 2023 asciende a 316.022,19 euros.

Asimismo, las transacciones realizadas con partes vinculadas se estructuran mediante contratos debidamente firmados y realizados a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

Proveedores, acreedores y otras cuentas a pagar

Los saldos de proveedores y acreedores tienen un vencimiento inferior al año.

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

No existen correcciones de este tipo.

Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

No ha habido durante el ejercicio impacto en la cuenta de resultados por estos motivos.

Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito está vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Por otra parte se mantienen políticas para que las ventas se realicen con clientes con un historial de crédito adecuado.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito.

La administración de la Sociedad tiene como objetivo intentar maximizar su liquidez y minimizar los riesgos mediante la gestión eficiente de sus posiciones financieras.

c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

La administración de la Sociedad Dominante gestiona los costes financieros para evitar la variabilidad del mercado.

d) Riesgo de precio

Las operaciones de la Sociedad Dominante están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Sociedad. En este sentido la Sociedad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

9. PATRIMONIO NETO

9.1 Capital social:

El capital social de la Sociedad Dominante era de 3.000 euros en el momento de su constitución y estaba representado por 3.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. En el mes de noviembre de 2022 se amplía capital mediante la emisión de 4.997.000 acciones nuevas de un euro de valor nominal con cargo a reserva voluntaria. Como consecuencia, el capital social al cierre del ejercicio 2023 queda establecido en 5.000.000 de euros.

9.2 Otras aportaciones de socios

El 9 de noviembre de 2020 se realizaron otras aportaciones de socios a RAV EN7 por la cantidad de 7.879.120 euros. En el ejercicio cerrado a 31 de octubre 2022 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. En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2023 se realizaron aportaciones por 1.173.312,28 euros. Al cierre del ejercicio 2023 las aportaciones de socios presentan un importe de 10.785.432,28 euros.

9.3 Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	31/12/2023
Reserva legal	-
Reservas de la sociedad dominante	(31.033,58)
Reservas en sociedades consolidadas	(119.541,10)
Total	(150.574,68)

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.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente, en euros:

	31/12/2023	
	A Cobrar	A Pagar
No corriente:		
Activos por impuestos diferidos	-	-
Total	-	-
Corriente:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	20.133,12
Retenciones por IRPF	-	12.552,48
Retenciones y pagos a cuenta por IS	22.368,56	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-
Total	22.368,56	32.685,60

De acuerdo con la legislación fiscal, los impuestos no deben considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las Autoridades Fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Los Administradores de la Sociedad consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos que le son de aplicación. Sin embargo, como consecuencia, entre otras de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales cuya cuantía no es susceptible de determinar objetivamente.

Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección fiscal los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos. En opinión de la Dirección, no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a inspección. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen otras contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios del Grupo es el siguiente a 31 de diciembre de 2023:

2023			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Resultado del ejercicio (después de impuestos)			(2.855.693,06)
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Ajustes en el proceso de consolidación	-	52.435,46	(52.435,46)
Resultado contable agregado antes de impuestos	-	52.435,46	(2.908.128,52)
Diferencias permanentes	2.096,45	37.726,32	(35.629,87)
Diferencias temporales	1.930.168,13	-	1.930.168,13
Base imponible previa del Grupo			(1.013.590,26)

Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar

Las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 en la declaración individual del Impuesto sobre Sociedades del modelo 200 de la AEAT, según el siguiente detalle:

Año	Base imponible pendiente de compensar
2022	2.431.752,72
2023	1.115.555,40
	3.547.308,12

11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA OPCIÓN POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL ESTABLECIDO EN LA LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012 Y LEY 11/2022.

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

En la sociedad dominante, existen reservas y resultados negativos procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal SOCIMI por valor de 7.126.701,09 EUR:

113000000 RESERVAS VOLUNTARIAS	2023	3.124,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	2023	-2.488.542,91
121020000 RESULTADO NEGATIVO 2020	2023	-959.286,90
121021000 RESULTADO NEGATIVO 2021	2023	-1.236.988,20
121022000 RESULTADO NEGATIVO 2022	2023	-292.267,81
VI. Otras aportaciones de socios	2023	9.612.120,00

B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley.

C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

D) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas desde la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

E) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

No existen dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas por ejercicios en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl. Activo
1	10/12/1993	Avda. Diagonal 433 (B)	Barcelona	Invers. Inmob.
2	12/11/2020	Edgar Neville 7	Madrid	Invers. Inmob.

	Fe. Adq.	Razón Social	Capital Social	Cl. Activo
1	04/08/2022	CRISMABIS, S.A.U.	60.100,00 EUR	Partic. Capital

G) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

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

El balance consolidado a efectos SOCIMI del Grupo RAV EN7 cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión:

- El valor de mercado de los inmuebles que posee la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2023, obtenido de la valoración realizada por parte de un experto independiente asciende a 22.980.000 euros.
- El valor de mercado de los inmuebles que posee la Sociedad Dependiente CRISMABIS, S.A.U., a 31 de diciembre de 2023, obtenido de la valoración realizada por parte de un experto independiente asciende a 21.130.000,00 euros.

H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio.

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el periodo impositivo.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

Como se indica en la nota 1 de la memoria, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge el resultado de las operaciones de la Sociedad Dominante y de la dependiente para el periodo comprendido entre el 1 de enero 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

El desglose de la partida "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2023 (12 meses)
Ingresos por arrendamientos	1.325.335,99
Total	1.325.335,99

Todas las ventas se han realizado en euros.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios, correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por mercados geográficos, a 31 de marzo de 2023 se encuentra íntegramente en territorio español.

12.2. Otros gastos de explotación

El desglose de la partida “otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	31/12/2023
Arrendamientos y cánones	-
Reparaciones y conservación	47.530,86
Servicios de profesionales independientes	945.240,95
Transportes	-
Primas de seguros	34.191,79
Servicios bancarios y similares	8.628,49
Publicidad, propaganda y relaciones	-
Suministros	14.956,98
Otros servicios	83.896,20
Servicios exteriores	1.134.445,27
Otros tributos	109.131,54
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. Comerciales	-
Otros gastos de gestión corriente	-
Total	1.243.576,81

12.3. Gastos financieros

El desglose de la partida “gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2023 (12 meses)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 8)	(949.023,81)
Por deudas con terceros (nota 8)	(441.848,93)
Por actualización de provisiones	--
Total	(1.390.872,74)

13. RESULTADO CONSOLIDADO

Las aportaciones de cada sociedad a los resultados consolidados en el ejercicio 2023 han sido las siguientes:

Sociedad	Resultados del ejercicio	Contribución consolidado
RAV EN7 (Soc. Dominante)	(3.009.391,74)	(3.009.391,74)
CRISMABIS, S.A.U.	101.263,22	101.263,22
Amortización inmueble	-	(102.472,75)
Distribución de dividendos	-	(39.711,92)
Deterioro participación e inmueble	-	194.620,13
Resultado Atribuido a Soc. Dominante	(2.908.128,52)	(2.855.693,06)

14. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Saldos con Partes Vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas durante el ejercicio 2023 es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2023 (12 meses)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	20.489.800,80
<i>RAV CLAUDIO COELLO</i>	20.489.800,80
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	1.096.599,47
<i>RAV CLAUDIO COELLO</i>	1.096.599,47
	--
Total	21.586.400,27

Transacciones con Partes Vinculadas

El detalle de las operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2023 es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2023 (12 meses)
Gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas	<u>(949.023,81)</u>
<i>RAV CLAUDIO COELLO</i>	<i>(949.023,81)</i>
	<i>--</i>
Total	<u>(949.023,81)</u>

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2023 no se han devengado retribución alguna a los administradores, ni existen créditos ni anticipos con los mismos, ni tampoco existen otros compromisos, avales y otros.

A parte de los administradores, no existe otro personal de la Sociedad que cumpla la definición de personal de alta dirección.

Otra información referente a los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, los administradores que han ocupado el cargo durante el ejercicio manifiestan haber cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

15. OTRA INFORMACION

La Sociedad durante este período no ha contraído obligaciones en materia de pensiones o de pago de primas de seguros de vida respecto a los antiguos y actuales administradores. Durante el período no se ha efectuado por parte de la Sociedad, ningún tipo de operación en la cual existiera algún tipo de garantía por parte de los Administradores. Al cierre del periodo no existían bonos de disfrute, ni obligaciones convertibles ni títulos ni derechos similares.

No existen sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad de las que existe constancia que los administradores de la Sociedad participan en su capital social o en las que ejercen cargos o funciones. Asimismo

se detallan las actividades por cuenta propia o ajena realizadas con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales prestados a la Sociedad Dominante y sociedades que componen el grupo, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 han ascendido a 26.000 euros.

El Grupo no dispone de empleados al cierre del ejercicio 2023.

16. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS DERIVADOS DEL MEDIOAMBIENTE

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

17. HECHOS POSTERIORES

No se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

18. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO, MODIFICADA POR LA LEY 18/2022, DE 28 DE SEPTIEMBRE

Conforme a lo indicado en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedad de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de lo siguiente:

	2023
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38,59
Ratio de operaciones pagadas	40,20
Ratio de operaciones pendientes de pago	25,21
	Importe
Total pagos realizados	1.362.413,69
Total pagos pendientes	167.304,40

El 19 de octubre de 2022 entró en vigor la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010. La nueva norma establece la obligación de publicar en cuentas anuales, adicionalmente a la información ya requerida, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

Esta información para el ejercicio actual se muestra a continuación:

	2023
Volumen facturas pagadas < a 60 días	1.362.413,69
Porcentaje sobre el total de los pagos realizados	100%
Número de facturas pagadas < 60 días	515
Número total de facturas pagadas	515
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	100%

19. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración no considera que existan a cierre del ejercicio hechos o circunstancias significativas que supongan la consideración de una posible contingencia por eventos futuros.

**GRUPO RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
2023**

1. EVOLUCION DE INGRESOS DE LA ACTIVIDAD EN 2023

El Grupo se ha conformado como grupo consolidado en 2023.

Al cierre del ejercicio económico de 2023, la situación financiera patrimonial era la siguiente:

ACTIVO	Importe	%
Activo No Corriente	43.481.821,07	97,26%
Activo Corriente	1.222.732,56	2,74%
TOTAL 31.12.23	44.704.553,63	100%

PASIVO	Importe	%
Patrimonio Neto	10.290.621,63	23,02%
Pasivo No Corriente	33.118.177,77	74,08%
Pasivo Corriente	1.295.754,23	2,90%
TOTAL 31.12.23	44.704.553,63	100%

De la situación anterior se desprende que el Patrimonio Neto del Grupo y la financiación a largo plazo de los activos inmobiliarios financian íntegramente el Activo No Corriente, siendo el activo corriente y pasivo corriente de poca relevancia.

La liquidez o solvencia, que se entiende como la relación entre los recursos circulantes (Activo Corriente) y obligaciones a corto plazo (Pasivo Corriente), según la situación patrimonial del Grupo, nos está reflejando una situación de equilibrio, ya que aunque sea ligeramente negativo, se cobra prácticamente de contado los alquileres y los pagos corrientes tienen una financiación a 30-60 días.

2. PREVISION DE EVOLUCION DE INGRESOS PARA EL EJERCICIO 2024

Se estima que el Grupo mantenga los arrendamientos y por tanto el nivel de ingresos del año 2023 en 2024.

3. GASTOS DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado durante el ejercicio 2023 actividades de investigación y desarrollo.

4. ACCIONES PROPIAS:

No hay acciones propias.

5. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES:

Son los habituales en el sector en el que opera el Grupo, y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la misma los tiene adecuadamente cubiertos.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo fiscal, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y depósitos.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

La situación económica del precio de la vivienda y el alquiler de la misma, precisa de una mayor oferta de vivienda para que sea más accesible. La falta de la misma provoca que haya una situación de falta estructural de oferta y por tanto consideramos que los principales riesgos a medio plazo son regulatorios.

6. MEDIO AMBIENTE

El Grupo sigue toda la normativa de medioambiente y colabora con los organismos creados para la mejora del medio ambiente.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

7. HECHOS RELEVANTES CON POSTERIORES AL CIERRE

No se ha producido ningún acontecimiento significativo adicional a lo ya comentado desde 31 de marzo de 2023 a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La información relativa a la naturaleza y nivel de riesgo procedente de los instrumentos financieros se indica en la nota 9 de la Memoria.

9. CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN

La sociedad no ha dejado de reflejar en el presente documento ninguna información que se haya considerado relevante y que no estuviera en las notas de la memoria de las cuentas anuales.

10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores es tal y como indica la nota 18 de la memoria.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración del **GRUPO RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 65 (sin contar la presente hoja).

Madrid, 31 de marzo de 2024



D. Georg Klusak

Consejero



D. Falko Schlafke

Presidente



D. Lars Paul Hansen-Resch

Consejero

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

www.bdo.es

www.bdo.global

