

Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2024

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas en la que se informa de la naturaleza temporal y acotada del modelo de negocio llevado a cabo por la Sociedad, por lo que dicho hecho debe ser tenido en cuenta en la lectura e interpretación de estas.

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 1.a de la memoria de las cuentas anuales adjuntas en la que se indica que a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cumple con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI. Sin embargo, a juicio de los administradores de la Sociedad, atendiendo al artículo 13.e de la ley 11/2009 del Régimen SOCIMI se encuentra dentro de los plazos establecidos para su subsanación dentro de los plazos establecidos normativamente.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Registro y valoración de las inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6.923 miles de euros, lo que supone el 53% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1, 4.2 y 5 de la memoria adjunta.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024.
- En relación con las inversiones inmobiliarias, hemos realizado pruebas de detalle verificando la existencia de documentación soporte suficiente con el objeto de dar razonabilidad al importe capitalizado bajo dicho epígrafe y verificando que cumplen los criterios para su reconocimiento.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Recálculo del test de deterioro realizado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

22 de mayo de 2025



GRANT THORNTON, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/01760

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		7.068.668	4.091.487	PATRIMONIO NETO	9	11.981.890	5.411.952
Inversiones inmobiliarias	5	6.922.996	4.034.774	FONDOS PROPIOS		11.981.890	5.411.952
Terrenos		3.731.500	1.849.324	Capital		8.544.001	3.994.001
Construcciones		2.621.982	1.791.183	Prima de emisión		3.661.715	1.711.715
Otras instalaciones		463.952	305.342	Reservas		25.307	(15.600)
Construcciones en curso		105.562	88.925	Resultados de ejercicios anteriores		(278.163)	(20.464)
Inversiones financieras a largo plazo	7	145.672	56.713	Resultado del ejercicio		29.031	(257.699)
Otros activos financieros largo plazo		145.672	56.713				
ACTIVO CORRIENTE		6.013.529	1.565.144	PASIVO NO CORRIENTE		958.098	150.455
Existencias	7	6.305	-	Deudas a largo plazo	10	958.098	150.455
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		465.337	273.049	Deudas a largo plazo con entidades de crédito		744.455	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		131.743	13.860	Otros pasivos financieros a largo plazo		213.642	150.455
Otros créditos con las Administraciones Públicas		333.594	259.190	PASIVO CORRIENTE		142.209	94.224
Inversiones financieras a corto plazo	7	4.719.731	-	Deudas a corto plazo	10	51.664	-
Valores representativos de deuda		4.719.731	-	Deudas a corto plazo con entidades de crédito		51.664	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	822.156	1.292.095	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		90.545	94.224
Tesorería		822.156	1.292.095	Acreeedores varios	10	85.313	93.415
TOTAL ACTIVO		13.082.197	5.656.631	OTRAS DEUDAS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	12	5.232	809
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.082.197	5.656.631

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

	Notas	2024	2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	426.033	67.439
Prestación de servicios		426.033	67.439
Gastos de personal	11.2	(45.240)	-
Sueldos y salarios		(34.167)	-
Seguridad social a cargo de la empresa		(10.978)	-
Otros gastos sociales		(96)	-
Otros gastos de explotación	11.3	(416.492)	(303.463)
Servicios exteriores		(408.210)	(303.451)
Tributos		(8.282)	(13)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	(69.510)	(21.675)
Otros resultados		(240)	-
Gastos excepcionales		(240)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(105.449)	(257.699)
Ingresos financieros	7	150.533	-
Otros ingresos financieros		50.136	-
Variación de instrumentos financieros a valor razonable		100.397	-
Gastos financieros	11.4	(16.053)	-
Intereses de deudas		(16.053)	-
RESULTADO FINANCIERO		134.480	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		29.031	(257.699)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		29.031	(257.699)

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	2024	2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	29.031	(257.699)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		29.031	(257.699)

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL 01 de ENERO DE 2023	870.251	372.965	(1.370)	-	(20.464)	1.221.382
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(257.699)	(257.699)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	3.123.750	1.338.750	-	-	-	4.462.500
Aumentos de capital (Nota 9)	3.123.750	1.338.750	-	-	-	4.462.500
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(14.230)	(20.464)	20.464	(14.230)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	3.994.001	1.711.715	(15.600)	(20.464)	(257.699)	5.411.952
Ajustes por errores (Nota 2.f)	-	-	50.040	-	-	50.040
SALDO FINAL AJUSTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	3.994.001	1.711.715	34.440	(20.464)	(257.699)	5.461.992
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	29.031	29.031
Operaciones con socios o propietarios	4.550.000	1.950.000	(9.133)	-	-	6.490.867
Aumentos de capital (Nota 9)	4.550.000	1.950.000	(9.133)	-	-	6.490.867
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(257.699)	257.699	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	8.544.001	3.661.715	25.307	(278.163)	29.031	11.981.890

Las notas 1 a 14 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024

**SMART KITCHENS
PROPERTIES SOCIMI,
S.A.**

Cuentas anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2024 e Informe de
Gestión del ejercicio 2024

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresada en Euros)

1. Información general

Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Smart Kitchens Properties, S.A.) (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 22 de julio de 2022 como sociedad anónima con un capital social de 60.000 euros, inicialmente bajo la denominación de Digital Kitchens, S.A. y posteriormente en fecha 5 de julio de 2023 se procedió mediante Junta General de Accionistas a la adopción de su nueva denominación inscrita en el Registro Mercantil en el tomo 43906, folio 37 y hoja M-774816. Posteriormente con fecha 7 de marzo de 2024 se procedió mediante Junta General de Accionistas a la adopción de su denominación actual "Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A." la cual se elevó a público ante el notario Fernando Fernandez Medina el 3 de abril de 2024 con número de protocolo 722 e inscrita en el Registro Mercantil en el tomo 43906 folio 38 inscripción 8 hoja M-774816.

La Sociedad tiene por objeto: adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, con código CNAE 6820. La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición de bienes inmuebles para su posterior reposicionamiento y explotación en régimen de arrendamiento por parte de operadores presentes en la actividad de hostelería y reparto de comida a domicilio.

Con fecha 17 de febrero de 2025 la Sociedad ha trasladado su sede social y fiscal de la anterior sita en la calle Velázquez 41, escalera izquierda 1ºB, 28001 Madrid a Paseo de Recoletos 16, 7ª Planta 28001 de Madrid mediante escritura elevada a público por el notario Fernando Fernandez Medina con número de protocolo 340. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid se encuentra en Tomo 0 folio 0 inscripción 11 con Hoja M-774816.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobó el acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI. Con fecha 21 de septiembre de 2022 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (la "Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009").

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social 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.
- 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 de SOCIMIs.
- 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.

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

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

Tal como se establece en el contrato de gestión, el cual está definido en la nota 1.b posterior. El período de inversión será de máximo 3 años desde su la fecha de firma con fecha 5 de abril de 2023 que podrá ser

(Expresada en Euros)

prorrogado por un año adicional. Finalizado el periodo de inversión, solo se podrán llevar a cabo operaciones de inversión aprobadas con anterioridad y aquellas destinadas a mejoras de los Inmuebles, todo ello en cumplimiento de lo previsto en la Ley SOCIMI y demás normativa que resulte de aplicación.

La Sociedad, dada la naturaleza temporal y acotada del proyecto, a partir del cumplimiento del plazo mínimo de mantenimiento de los activos que marca la ley aplicable y, en especial, a partir del año sexto desde la fecha de firma del contrato de gestión, buscará, conjuntamente con la gestora (tal como viene definida posteriormente) en virtud de un mandato de venta, ofertas para la venta de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad o la venta de la totalidad de sus activos. Este hecho debe tenerse en cuenta en la lectura e interpretación de las presentes cuentas anuales.

Con fecha 10 de julio de 2024, la totalidad de las acciones que componen el capital social de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange con un precio de referencia de 1,45 euros por acción cumpliendo de esta manera con el requerimiento establecido en el artículo 4 de la ley SOCIMI.

a) Régimen SOCIMI

La Sociedad aprobó en la Junta General de Accionistas del 21 de septiembre de 2022 adherirse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, es por ello por lo que comunicó con fecha 21 de septiembre de 2022 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2022.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados 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 a todos los balances del ejercicio.

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

(Expresada en Euros)

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2024 ni las tenía a 31 de diciembre de 2023.

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

En este sentido 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.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, 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 dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización 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.

(Expresada en Euros)

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores 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.

A 31 de diciembre de 2024 el valor total de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad representa un 53% del valor total del activo lo que es inferior al mínimo del 80% requerido. Esta situación se produce debido a que pese a que la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital con prima de emisión aprobada por la Junta General de Accionistas el 7 de marzo de 2024 por importe de 6.500.000 de euros relacionada con los compromisos de inversión de los inversores de cara a continuar con el plan de crecimiento contemplado en el plan de negocio los mismos a cierre del ejercicio todavía no se han materializado. El órgano de administración se encuentra en continua monitorización de la situación. Sin embargo, a juicio de los administradores de la Sociedad, atendiendo a la consulta de la Dirección General de Tributos 2014/2017, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes procedentes de ampliaciones de capital y/o de financiaciones bancarias que se fuesen a destinar en un plazo razonable y justificado a aumentar y mejorar la cartera de activos inmobiliarios afectos al objeto social, no afectan en el cómputo del porcentaje del valor del activo del artículo 3.1 de la Ley 11/2009. Teniendo en cuenta esto, a juicio de los Administradores de la Sociedad, cumple temporalmente el requisito de inversión al 31 de diciembre de 2024. Como consecuencia de la situación anteriormente descrita a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha mantenido unas rentas, tal como define la Ley, derivadas de arrendamiento de los activos inmobiliarios inferiores al 80% establecido en los requisitos del artículo 3.2 de la ley 11/2009 del régimen SOCIMI. Esta situación se produce como consecuencia de que parte de la cartera de activos se ha encontrado en reforma para su puesta en explotación y por tanto no han estado operativos para su funcionamiento. El órgano de administración se encuentra en continua monitorización de la situación. Sin embargo, a juicio de los administradores de la Sociedad, atendiendo al artículo 13.e de la ley 11/2009 la Sociedad se encuentra dentro de los plazos establecidos para su subsanación dentro de los plazos establecidos normativamente y esperan que todos los requisitos sean cumplidos a 31 de diciembre de 2025.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos 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.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Contrato de gestión

Con fecha 5 de abril de 2023 la Sociedad firmó un contrato de gestión con LIFT Asset Management, S.L. (en adelante la “**Gestora**”) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión integral de los activos de su propiedad (los “**Servicios**”) por un período inicial de 10 años (hasta el 5 de abril de 2033), prorrogables automáticamente por períodos de 5 años.

La Gestora prestará los servicios sin carácter de exclusividad de forma directa y no podrá ceder, contratar o encomendar la prestación de servicios a terceros, sin contar con el consentimiento expreso de la Sociedad, pudiendo subcontratar con terceros la prestación de parte de los Servicios en los términos establecidos en el contrato, los cuales serán sufragados por la Sociedad en tanto en cuanto éstos sean razonables y apropiados y estén autorizados por la Sociedad.

(Expresada en Euros)

A continuación, se describen a título meramente indicativo y no limitativo, un breve resumen de los Servicios:

- a) Generales
- b) Servicios de búsqueda y adquisición de inversiones
- c) Servicios de gestión de activos en cartera
- d) Servicios societarios y administrativos
- e) Financiación externa. Servicios de cumplimiento de las financiaciones
- f) Servicio de gestión de cuentas bancarias

La prestación de los principales servicios anteriormente descritos se remunerará siguiendo el siguiente esquema:

Comisión base anual por el mayor de los dos siguientes importes: (i) el importe equivalente de aplicar un **1,75%/anual** sobre el capital total comprometido por los accionistas a la Sociedad durante el periodo de inversión (3 años desde la firma del contrato de gestión), y sobre el capital total que efectivamente se desembolse tras la finalización del periodo de inversión, con el límite y detalle que se indica en el párrafo siguiente; o (ii) 5.000 euros mensuales.

Como detalle de lo previsto en la opción (i) del párrafo anterior, cabe matizar lo siguiente: la comisión base se devengará sobre el importe total de los compromisos de inversión asumidos por los accionistas de la Sociedad, con un límite de 20.000.000 de euros. Posteriormente, si la cuantía total de inversión comprometida por los accionistas hubiera superado esos 20.000.000 de euros y, efectivamente, se les terminara requiriendo (*capital calls*) un desembolso total por cuantía superior a esos 20.000.000 de euros, la comisión base de ese año (o fracción, prorrateándose en su caso) y de los posteriores, será el 1,75% sobre el total efectivamente desembolsado.

La comisión de éxito será calculada en función de los rendimientos netos recibidos por los accionistas de la Sociedad por importe igual al veinte por ciento (20%) del rendimiento, neto de todos los impuestos aplicables al proyecto, obtenido por los accionistas procedente de la inversión en la Sociedad, siempre y cuando los accionistas hayan percibido el 100% del importe desembolsado en la Sociedad, más una cantidad equivalente a una tasa interna de retorno o rentabilidad (TIR) anual del siete por ciento (7%) (el "**Retorno Preferente**"). A los efectos del cómputo de esta rentabilidad obtenida por el capital, se tendrá en cuenta como cantidad percibida cualquier dividendo o ingreso financiero generado por los Inmuebles o la Sociedad (antes de impuestos y con independencia de la tributación personal de los accionistas en cada momento), recibido por los accionistas desde el desembolso del capital.

Con fecha 25 de marzo de 2024, la Sociedad incorporó un empleado a la plantilla para la gestión de los arrendamientos y de los inmuebles de la misma con fecha de incorporación efectiva el 1 de abril de 2024.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 el consejo de administración de la Sociedad con el fin de maximizar el retorno a los accionistas, acordó por unanimidad la liberación de los compromisos de inversión no desembolsados por los accionistas hasta la fecha con la Sociedad. Como consecuencia de esta liberación de compromisos y adicionalmente, con fecha 4 de febrero de 2025 la Sociedad y la Gestora firmaron una adenda al contrato de gestión mediante la cual se ajustaba el método de cálculo de la retribución de la Gestora pasándose a calcular esta sobre el capital desembolsado hasta la fecha del 31 de diciembre de 2024, es decir, sobre un importe de capital con prima de emisión de 12.205.716 euros en lugar de los 20.000.000 de euros que se contemplaba en el contrato de gestión, este acuerdo, entró en vigor con carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2025 .

c) Pacto de Socios

Con fecha 5 de abril de 2023 se firmó por parte de la Sociedad y de todos los accionistas el pacto de socios que regula aspectos tales como el régimen de transmisibilidad de las acciones de la Sociedad.

El pacto de socios entró en vigor en la fecha 5 de abril de 2023 y permanecerá en vigor entre los accionistas durante todo el plazo en que sigan manteniendo una participación en el capital social de la Sociedad.

Las principales características de dicho pacto de socios son que las acciones de la Sociedad serán intransmisibles durante los dos (2) primeros años desde el 25 de mayo de 2023. A estos efectos, se preverá estatutariamente la presente limitación, que en caso de no inscripción por cualquier motivo en el Registro Mercantil tendrá la consideración de acuerdo entre accionistas y por tanto la Sociedad no reconocerá ninguna transmisión no considerada libre dentro de dicho plazo.

(Expresada en Euros)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2024 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (véanse Notas 4.2 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo

(Expresada en Euros)

dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos han sido cumplidos en los plazos establecidos en dicha Ley.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio 2023 anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio 2023, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2024 se ha procedido a registrar el impacto de las carencias de los contratos de arrendamiento de los ejercicios 2024 y 2023. Por este motivo, se ha registrado un ingreso en las reservas de la sociedad por importe de 50.040 euros, correspondiente al efecto de las carencias de los arrendamientos del ejercicio 2023. Los administradores han considerado este cambio no significativo por lo que no procede reexpresar las cifras del ejercicio 2023.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

h) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta 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 esta.

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

(Expresada en Euros)

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada sin modificación alguna por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2024	2023
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio	29.031	(257.699)
Aplicación:		
A resultados negativos de ejercicio anteriores	-	(257.699)
A Reserva legal	2.903	-
Dividendos	26.128	-

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2023 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2024.

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Valoración Inicial

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

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

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe. Se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 ni 2024.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

(Expresada en Euros)

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	2	50
Instalaciones técnicas	5	20
Mobiliario	20	5

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa de inversiones inmobiliarias en curso a su correspondiente epígrafe dentro de inversiones inmobiliarias.

4.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha contado con un experto independiente para la valoración de la totalidad de su cartera inmobiliaria. Dicha valoración ha sido realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente, y el test de deterioro realizado, no se han producido deterioros de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024.

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

4.3 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

(Expresada en Euros)

El modelo de negocio es determinado por la Gestora y los administradores de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

4.3.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene 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, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad por el cobro aplazado.

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, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre

(Expresada en Euros)

y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3.2) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Como criterio general, la Sociedad clasifica sus activos financieros como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que los mismos tengan que ser clasificados en alguna otra categoría de las indicadas posteriormente para los mismos por el marco normativo de información financiera aplicable.

En particular, los activos financieros mantenidos para negociar, son clasificados dentro de esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- Se origine o se adquiera con el propósito de que sea vendido en el corto plazo.
- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación como instrumento de cobertura.

En todo caso, la Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica dentro de esta categoría todo activo financiero que haya designado como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que con ello elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en el caso de clasificarlo en otra de las categorías.

Se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad registra los activos incluidos en esta categoría a valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias."

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo

(Expresada en Euros)

financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring" con recurso, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por 8.544.001 acciones ordinarias nominativas, iguales, acumulables e indivisibles de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente desde el 1 hasta el 8.544.001 inclusive pertenecientes a la misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran administradas a cotización desde el 10 de julio de 2024, en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange bajo el código ISIN ES0105747002.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.6 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga 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 desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

(Expresada en Euros)

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

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

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

4.6.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, 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 valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

(Expresada en Euros)

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

4.7 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuro con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresada en Euros)

la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 21 de septiembre de 2022 la Sociedad optó por el Régimen SOCIMI en la Junta General de Accionistas y adicionalmente el 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha 1 de enero de 2022, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a de la presente memoria.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. 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.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Desde el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Otros impuestos

(Expresada en Euros)

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte las provisiones por impuestos se corresponden con el importe estimado de las posibles obligaciones tributarias con las Administraciones Tributarias.

4.9 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

Planes de participación en beneficios y bonus.

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus en base a unos criterios acordados entre el profesional y los administradores de la Sociedad fijados sobre la base del nivel de inversión y su rentabilidad. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

4.10 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

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 registrará en el último periodo 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 "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresada en Euros)

5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

4.11 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.12 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades 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 que no forman parte de las actividades de explotación.

4.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

5 Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2023 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Bajas y Traspasos	Saldo al 31/12/2024
Coste:				
Otras Instalaciones	314.218	179.102	0	493.320
Terrenos	1.849.324	1.882.176	0	3.731.500
Construcciones	1.803.982	790.891	88.925	2.683.798
Construcciones en curso	88.925	105.562	(88.925)	105.562
Total coste	4.056.449	2.957.731	0	7.014.180
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	(8.876)	(20.492)	0	(29.368)
Construcciones	(12.799)	(49.017)	0	(61.816)
Total amortización acumulada	(21.675)	(69.509)	0	(91.184)
Inversiones inmobiliarias netas	4.034.774	2.888.222	0	6.922.996

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2024****(Expresada en Euros)**

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2023
Coste:				
Otras Instalaciones	0	314.218	0	314.218
Terrenos	0	1.849.324	0	1.849.324
Construcciones	0	1.803.982	0	1.803.982
Construcciones en curso	0	88.925	0	88.925
Total coste		4.056.449		4.056.449
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	0	(8.876)	0	(8.876)
Construcciones	0	(12.799)	0	(12.799)
Total amortización acumulada	0	(21.675)	0	(21.675)
Inversiones inmobiliarias netas	0	4.034.774	0	4.034.774

Las principales altas del presente ejercicio han sido las siguientes:

Con fecha 3 de abril de 2024, la Sociedad adquirió un local comercial con referencia catastral 310000000001923039OG en la ciudad de Pamplona.

Con fecha 22 de abril de 2024, la Sociedad adquirió un local comercial con referencia catastral 5944129YJ2754F0022SG en la ciudad de Valencia

Con fecha 5 de junio de 2024, la Sociedad adquirió un local comercial con referencia catastral 0934710DF3803D0002II en la ciudad de Barcelona,

Con fecha 30 de octubre de 2024 la Sociedad adquirió un local comercial con referencia catastral 6666210VK4766F0001BG en la ciudad de Madrid

Durante el ejercicio 2024, se han adquirido un total de 4 activos granulares distribuidos en las provincias de Madrid, Pamplona, Valencia y Barcelona, cuyo importe de compra, asciende a la cantidad de 1.728.000 euros, junto con unos gastos capitalizados por costes de adquisición y reposicionamiento de los activos de 490.974 euros, lo que suma un total de 2.218.974 a las inversiones inmobiliarias de euros. Además de los inmuebles procedentes del ejercicio 2023 se han registrado actas por obras de mejora y altas de instalaciones por importe de 738.758 euros.

Durante el ejercicio 2023, se adquirieron un total de 5 activos granulares distribuidos en las provincias de Madrid y San Sebastián, cuyo importe de compra, ascendió a la cantidad de 2.950.000 euros, junto con unos gastos capitalizados por costes de adquisición y reposicionamiento de los activos de 1.106.449 euros, lo que suma un total de 4.056.449 las inversiones inmobiliarias de euros.

Las inversiones inmobiliarias en curso al 31 de diciembre de 2024 se corresponden con el inmueble con referencia catastral 6666210VK4766F0001BG por importe de 105.562 euros.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 2.670 metros cuadrados al 31 de diciembre de 2024 (1.870 metros cuadrados en el ejercicio 2023).

Al 31 de diciembre 2024 de los 9 activos en propiedad de la Sociedad, 3 se encuentran con cargas hipotecarias (ver nota 10) y 6 completamente libres de cargas. A 31 de diciembre de 2023, los activos en propiedad a dicha fecha se encontraban todos libres de cargas.

(Expresada en Euros)

En el **Anexo I** de la presente memoria se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición.

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información a incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma.

La metodología usada para calcular el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es el método del descuento de flujo de caja a 10 años.

El método del descuento de flujo de caja se basa en las estimaciones de flujos de caja futuros que contemplan los importes obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles en un horizonte temporal de 10 años. Las estimaciones de flujos de caja futuros son descontadas a un tipo de interés de acuerdo con las diferentes tasas de rentabilidad y teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado.

Para obtener un comparable fiable, la primera etapa es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad / especificaciones del activo, etc., y en la segunda etapa se calculan los valores normalizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico como su peso adecuado.

Atendiendo a lo establecido, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.). Las hipótesis utilizadas que mayor impacto tienen en la valoración han sido:

- La tasa de descuento utilizada para actualizar los flujos de caja futuros, y que se sitúan entre un mínimo de 8,00% y un máximo de 10,25%.
- La tasa de retorno o *Exit Yield* utilizada para actualizar los respectivos valores residuales. Estas tasas se han situado entre un mínimo del 6,50% y un máximo de 8,25%.

Atendiendo a dicha valoración, el valor de mercado de la totalidad del portfolio de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 asciende a 7.810.000 euros.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2024 ni en el ejercicio 2023.

Compromisos de inversión

Al 31 de diciembre de 2024 existen compromisos de inversión por parte de la Sociedad por un importe total de 361.917 euros correspondientes a un presupuesto de obra aprobado, pero no ejecutado sobre los activos de la cartera.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio de los administradores de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

(Expresada en Euros)

6 Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento que se rigen según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") para uso distinto de vivienda. La Sociedad presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento de acuerdo con los vencimientos de los contratos en vigor a cierre del ejercicio 2024 en el caso de que los arrendatarios decidieran prorrogar de acuerdo con los contratos actuales en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas mínimas	Euros	
	2024	2023
Menos de un año	625.830	424.863
Entre uno y cinco años	2.503.320	1.699.452
Más de cinco años	3.129.151	2.124.316
Total	6.258.301	4.248.631

7 Activos financieros

7.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2024 y en el ejercicio 2023 los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros no corrientes		
Activos financieros a coste amortizado	145.672	56.713
Otros activos financieros	100.672	56.713
Inversiones financieras	45.000	-
Activos financieros corrientes		
Activos financieros a coste amortizado	471.642	273.049
Existencias	6.305	-
Otros activos financieros	333.594	259.190
Clientes por ventas y prestación de servicios	131.743	13.860
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.	4.719.731	-
Inversiones financieras	4.719.731	-
Total	5.337.045	329.762

Dentro del epígrafe de "Otros activos financieros" se encuentran los importes de las fianzas depositadas en los organismos oficiales de los activos arrendados. A fecha de 31 de diciembre de 2024 el importe asciende a 100.672 euros y a 31 de diciembre de 2023 a un importe de 56.713 euros.

Dentro del epígrafe "Inversiones Financieras" del activo no corriente, se encuentra el importe depositado en un fondo monetario, cuya liquidez es elevada y que constituye una garantía frente a la entidad financiera Bankinter, S.A. por el otorgamiento de una financiación hipotecaria sobre uno de los activos, siendo la remuneración latente de este de 303 euros a cierre del ejercicio 2024 y con un vencimiento igual al periodo del préstamo concedido, es decir, 10 años desde la fecha de firma del mismo en septiembre de 2024..

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2024****(Expresada en Euros)**

De la misma manera, dentro del epígrafe "Inversiones Financieras" del activo corriente se encuentra un importe depositado en un fondo monetario cuya liquidez es elevada por importe de 4.719.731 euros depositado en la entidad financiera Banco Santander con el fin de la gestión de la tesorería y liquidez de la Sociedad siendo la remuneración latente del mismo al cierre del ejercicio 2024 es de 100.397 euros.

El epígrafe de existencias recoge los anticipos a proveedores (provisiones de fondos a notarios) por importe de 6.305 euros

Dentro del epígrafe de la cuenta de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se encuentran saldos pendientes de cobro por la Sociedad a 31 de diciembre de 2024. Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha llegado a acuerdos con los inquilinos responsables de dichos retrasos y la Sociedad ya se encuentra recobrando esa deuda con una fecha estimada de recobro total de dichos retrasos en noviembre de 2025. A 28 de febrero de 2025 el saldo correspondiente a esta partida asciende a un importe de 16.861 euros. El resto del importe registrado en dicho epígrafe se corresponde con el efecto de la linealización de las rentas de los contratos de arrendamiento.

El importe de 333.594 euros incluido en el epígrafe de "otros activos financieros" se corresponde con saldos que la Sociedad tiene por concepto de otros créditos con las administraciones públicas (Nota 12).

7.2. Análisis por vencimientos31 de diciembre de 2024

	Activos financieros						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	
Fianzas depositadas	-	-	-	-	-	100.672	100.672
Otros activos financieros						45.000	45.000
Inversiones financieras	4.719.731	-	-	-	-	-	4.719.731
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	465.337	-	-	-	-	-	465.337
Total	5.185.068	-	-	-	-	145.672	5.330.740

31 de diciembre de 2023

	Activos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años Posteriores	
Fianzas depositadas	-	-	-	-	-	56.713	56.713
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	273.049	-	-	-	-	-	273.049
Total	273.049	-	-	-	-	56.713	329.762

El epígrafe de "Otros activos financieros a largo y corto plazo" recoge principalmente el importe de las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente de cada localidad, por importe de 100.672 euros a 31 de diciembre de 2024 (56.713 euros en el ejercicio 2023).

(Expresada en Euros)

8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	822.156	1.292.095
Total	822.156	1.292.095

A 31 de diciembre de 2024, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición a excepción de 45.000 euros que se encuentran pignorados como garantía de un préstamo hipotecario (7.814 euros en el ejercicio 2023). (Nota 10).

A 31 de diciembre de 2024, el importe invertido en fondos monetarios a corto plazo para la gestión de la liquidez de la Sociedad asciende a un importe de 4.719.731 euros. (Nota 7)

9 Patrimonio neto

Capital escriturado

El capital social de la Sociedad se constituyó inicialmente por 60.000 euros y estaba formado por 60.000 acciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas de la 1 a la 60.000 ambas inclusive.

Con fecha 17 de octubre de 2022, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 1 acción nueva, numerada correlativamente del número 60.000 a la 60.001, ambos inclusive, emitidas y asumidas con una prima de emisión de 25.715 euros, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 60.001 euros. Dicha ampliación de capital se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 2.264, inscrita el 26 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43906, Folio 34, inscripción 2 Hoja M- 774816.

Con fecha 17 de octubre de 2022, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 810.250 acciones nuevas, numeradas correlativamente del número 60.002 a la 870.251, ambos inclusive, emitidas y asumidas con una prima de emisión de 347.250 euros, es decir una prima de 0,428571429 euros por acción siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 870.251 euros. Dicha ampliación de capital se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 2.264, inscrita el 26 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43906, Folio 34, inscripción 2 Hoja M- 774816.

El 3 de abril de 2023, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 446.250 euros, siendo el capital resultante tras el aumento de 1.316.501 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 191.250 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 665, inscrita el 13 de abril de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43906, Folio 35, Hoja M- 774816.

Con fecha 5 de julio de 2023 se aprobó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 2.677.500 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.147.500 euros y siendo el capital resultante 3.994.001 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 538, inscrita el día 16 de agosto de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43.906, Folio 37, inscripción 6, Hoja M-774816.

En la Junta General Extraordinaria del día 25 de mayo de 2023 se aprobó el cambio del órgano de administración de Administrador único a un Consejo de Administración compuesto por 5 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad son D. Francisco Javier López Posadas, D. Luis Miguel Corral Pozuelo, D. Javier Pascual Naveda, D. Gysbreght Willem Hero

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresada en Euros)

Ekker y D. Juan Muñoz del Real.

Con fecha 7 de marzo de 2024 se aprobó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 4.550.000 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.950.000 euros y siendo el capital resultante 6.500.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Fernando Fernandez Medina bajo el número de protocolo 1.023, inscrita el día 6 de mayo de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 46.634, Folio 118, inscripción 9, Hoja M-774816. Los gastos derivados de esta ampliación de capital ascendieron a 9.133 euros que han sido registrados como menores reservas.

El capital social al 31 de diciembre de 2024 asciende a 8.544.001 euros compuesto por un total de 8.544.001 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 213 accionistas, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 5% que es el siguiente:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-24	31-dic-23
INCHORTA S.A.	5,65	5.26
TOTAL	5,65%	5,26%

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran administradas a cotización desde el 10 de julio de 2024, en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange bajo el código ISIN ES0105747002.

Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2024 la prima de emisión asciende a 3.661.715 euros (1.711.715 euros a 31 de diciembre 2023).

La prima de emisión es de libre disposición en la medida en que como consecuencia de su reparto no resulte un patrimonio neto inferior al capital social.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad contemplan que no se pueda constituir ninguna reserva no disponible distinta de la legal.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

Durante el ejercicio 2024, las reservas voluntarias han disminuido por importe de 9.133 euros (saldo negativo), derivado de los gastos asociados a las ampliaciones de capital ocurridas en ejercicio 2024 así como las realizadas en 2023 (a cierre de este ejercicio el importe de las reservas voluntarias ascendía a 24.733 euros saldo negativo), descritas anteriormente. Además, se han incluido 50.040 euros como consecuencia de la corrección de errores mencionada en la nota 2.f.

(Expresada en Euros)

Resultado de ejercicios anteriores

El día 26 de junio de 2024, tuvo lugar una Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2023, con una pérdida de 257.699 euros, a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores"

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán 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:

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- (ii) 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 Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos 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 dicha Ley.
- (iii) 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

10 Pasivos financieros

10.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, los importes de "Pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Instrumentos financieros a largo plazo						Instrumentos financieros a corto plazo						TOTAL	
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		2024	2023
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023				
Pasivos financieros a coste amortizado	744.455	-	-	-	213.642	150.455	51.664	-	-	-	85.313	93.415	1.095.074	243.870
Pasivos a valor razonable con cambios en PyG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	744.455	-	-	-	213.642	150.455	51.664	-	-	-	85.313	93.415	1.095.074	243.870

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresada en Euros)

Durante los ejercicios 2024 y 2023 el movimiento de las fianzas y los depósitos, que se incluye en el epígrafe de "Derivados y otros" se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	150.455	-	-	-
Altas	63.187	-	150.455	-
Saldo final	213.642	-	150.455	-

10.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los importes de "los pasivos financieros" clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2024

	Pasivos financieros			
	2024	2025	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	-	51.664	744.455	796.120
Otros pasivos financieros	-	-	213.642	213.642
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	85.313	-	-	85.313
Total	85.313	51.664	958.098	1.095.074

31 de diciembre de 2023

	Pasivos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	Total
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	150.455	150.455
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.017	-	-	-	-	-	16.017
Total	16.017	-	-	-	-	150.455	166.472

10.3 Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito que tiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

ID Activo	Inicio	Financiación	Pignoración	Vencimiento	Deuda a CP	Deuda a LP	Total
SKP1	16/05/2024	150.000	0	16/05/2039	6.896	136.201	143.098
SKP2	01/07/2024	240.000	0	01/07/2039	10.202	220.082	230.285
SKP3	25/04/2024	435.701	45.000	25/04/2034	34.566	388.172	422.735
Total		825.701	45.000		51.664	744.455	796.120

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresada en Euros)

consideración en su alta inicial todos los gastos de formalización o apertura relacionados con los mismos, que a 31 de diciembre de 2024 sumaban un total de 14.301 euros.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad contaba con 3 préstamos hipotecarios garantizados por 3 activos, de los que todos ellos estaban constituidos a tipo variable, referenciados a Euribor 12 meses con un margen que oscila entre el 1,30% y 1,50% con pago de intereses mensual. El importe de los gastos financieros devengados por estos durante el ejercicio 2024 ha ascendido a 16.053 euros siendo el importe de los intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio 2024 por importe de 0 euros.

A 31 de diciembre de 2024, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

(Expresada en Euros)

10.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar dos rentas mensuales como fianza, además de otras garantías adicionales. Adicionalmente la tasa de mora de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 es del 4%. Con posterioridad al cierre del ejercicio y a fecha de 28 de febrero de 2025, la Sociedad ya se encuentra recobrando estos retrasos y el importe deudor pendiente asciende a un importe de 16.861 euros el cual será totalmente recobrado en el mes de noviembre de 2025. Cabe matizar que el importe deudor de los inquilinos a fecha 28 de febrero de 2025 representa un 2% respecto al volumen de ingresos generados por la Sociedad en el ejercicio 2024.

Con el fin de monitorizar y gestionar el nivel de riesgo de crédito al que la Sociedad pueda estar expuesto, los arrendamientos disponen de garantías recogidas en los contratos de arrendamiento con sus inquilinos para tratar de minimizar estos lo máximo posible.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener un nivel de tesorería en cuenta corriente suficiente en entidades financieras de reconocido prestigio de cara a mitigar el riesgo de crédito al que pueda estar expuesto la Sociedad.

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2024 la sociedad tiene contratados activos financieros líquidos equivalentes al efectivo por importe de 4.719.731 euros en fondos monetarios y depósitos a corto plazo. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía contratados activos equivalentes al efectivo.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Con el fin de monitorizar y gestionar la liquidez de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene una posición de liquidez por importe de 5.541.886 euros. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantenía una posición de liquidez de 1.292.005 euros. En conocimiento de los administradores las obligaciones de pago a realizar a fecha de 31 de diciembre de 2024 son muy inferiores a los niveles de tesorería que dispone la Sociedad por lo que se considera que la Sociedad cuenta con efectivo suficiente de cara a la gestión del riesgo de liquidez.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR. La política de la Sociedad consiste en ligar la duración de los préstamos en base a su duración por lo que se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresada en Euros)

variable cuando es más corta. De los 3 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, todos son a tipo variable referenciado a Euribor 12M con margen de entre +1.30% y +1.50%.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió en el ejercicio 2022 al régimen fiscal especial de SOCIMIs con fecha 21 de septiembre de 2022. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, 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.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, a fecha 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cumple con todos los requisitos establecidos en el Régimen SOCIMI si bien, a juicio de los administradores se espera que los mismos lo sean en los plazos establecidos legalmente.

11 Ingresos y Gastos

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es el siguiente:

	2024	2023
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	426.033	66.517
Ingresos por refacturación de gastos	-	922
	426.033	67.439

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 han sido realizados en el territorio nacional.

Dentro de los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantiene con sus inquilinos, existen diferentes bonificaciones tales como carencias en los primeros meses de los nuevos alquileres de cara a que se puedan llevar a cabo el reposicionamiento necesario en los activos para poder explotar la actividad.

Adicionalmente, algunos contratos de arrendamiento cuentan con una renta variable, en la que en determinados contratos hay un *floor*, la cual depende del nivel de facturación que obtienen cada uno de los activos de manera mensual. Los administradores de cara a monitorizar la situación de los arrendamientos, lleva a cabo un seguimiento minucioso de los contratos de cara a aplicar los incrementos de renta cuando estos sean de aplicación.

De cara al reconocimiento de ingresos, la Sociedad contabiliza los ingresos de acuerdo con el principio de devengo y atendiendo a un criterio lineal.

11.2 Gastos de Personal

El detalle de gastos de persona es el siguiente

	2024	2023
Sueldos y salarios	34.167	0
Otras cargas sociales	11.074	0
Total	45.241	0

(Expresada en Euros)

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	416.492	303.463
Comisión de gestión	304.856	277.500
Servicios legales	34.106	14.770
Otros	77.530	11.193
	416.492	303.463

Dentro de la partida de Servicios profesionales independientes se encuentran principalmente los gastos devengados en virtud del contrato de gestión que la Sociedad mantiene con la gestora LIFT Asset Management, S.L. así como los gastos de servicios legales que tiene contratada la Sociedad en lo que se refiere a asesoramiento para el cierre de operaciones y secretaría del consejo de administración y asesoramiento legal en lo que a Ley de Protección de Datos se refiere. Adicionalmente, en la partida de otros gastos, a cierre del ejercicio 2024 se ha incrementado respecto al ejercicio 2023 como consecuencia de la admisión a negociación de la Sociedad en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría han ascendido a 10.500 euros (9.250 euros devengados durante el ejercicio 2023).

11.4 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha devengado gastos financieros por importe de 16.053 euros correspondientes a los préstamos contraídos con las entidades financieras en el proceso de financiación de los activos adquiridos. En el ejercicio 2023 no se devengaron gastos financieros al no contar la Sociedad con financiación externa en concepto de intereses por deudas con entidades de crédito.

12. Situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	Saldos Deudores	Saldos Deudores
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	333.594	259.190
Total	333.594	259.190

	31/12/2024	31/12/2023
	Saldos Acreedores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	5.232	809
Total	5.232	809

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

(Expresada en Euros)

12.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	29.031	(257.699)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto		-
Diferencias permanentes	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Base imponible fiscal	29.031	(257.699)

La Sociedad no dispone de activos por impuesto diferido registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2024 ni 2023, ni retenciones ni pagos a cuenta.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

12.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores.
No es de aplicación.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, y modificaciones posteriores.
No es de aplicación.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
No es de aplicación.
- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19% o al tipo general.

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresada en Euros)

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI

Ver Anexo I

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.

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

No es de aplicación.

13. Otra Información

13.1 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

En lo que se refiere a las situaciones de conflicto, los miembros del Consejo de Administración deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, ni los miembros del Consejo de Administración ni ninguna persona vinculada a los mismos han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 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, a 31 de diciembre de 2024, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los administradores y personas vinculadas a ellos se ha comunicado que parte de los administradores cuenta con una participación en el capital de sociedades con un análogo y complementario género de actividad al objeto social de la Sociedad ejerciendo funciones de miembro del consejo de administración de dichas sociedades.

La única empresa vinculada con la que se han mantenido transacciones durante el ejercicio 2024 y 2023 es LIFT Asset Management, S.L. la cual presta servicios a la Sociedad de acuerdo con el contrato de gestión (ver nota 1). El importe recibido por LIFT Asset Management en concepto de remuneración por parte de la Sociedad asciende a 304.855 euros.

Adicionalmente, ELCANO Servicios Patrimoniales, S.L. es parte vinculada con la Sociedad debido a que uno de los administradores de la Sociedad, lo es también de ELCANO Servicios Patrimoniales, S.L.

13.2 Retribución y otras prestaciones a los Administradores y Alta dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y desde su constitución, la Sociedad ha remunerado a uno de los miembros del Consejo de Administración en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones por importe de 34.166 euros. La retribución de LIFT Asset Management, S.L. en el ejercicio 2024 ha ascendido a 304.855 euros (ver nota 2 b) y se incluye en este apartado ya que uno de los administradores de esta sociedad lo es a su vez de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A.

(Expresada en Euros)

Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los administradores compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y los administradores o persona que actúe por cuenta de estos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración está compuesto por 5 miembros (5 hombres y 0 mujeres al cierre del ejercicio 2023).

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con un empleado.

13.3 Operaciones y saldos con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2024 y 2023 se han realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

- LIFT Asset Management, S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de gestión que LIFT Asset Management, S.L. mantiene con la Sociedad la cual lleva a cabo la gestión y es remunerada atendiendo a lo expuesto en la nota 2.b de la presente memoria. El importe total facturado por los conceptos anteriormente descritos a 31 de diciembre de 2024 asciende a 304.855 euros.

La Sociedad no cuenta con saldos pendientes de cobro o pagos con LIFT Asset Management, S.L. al cierre del ejercicio 2024.

13.4 Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

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

	2024	2023
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	2.976.634	1.861.254
Número de facturas pagadas	199	87
Porcentaje del volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas.	100%	100%

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6	7
Ratio de operaciones pagadas	5	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	10
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.976.634	1.861.254
Total pagos pendientes	86.961	3.517

(Expresada en Euros)

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

14. Hechos posteriores

Con fecha de 19 de febrero de 2025 la Junta General de Accionistas acordó la liberación de los compromisos que mantenían los inversores con la Sociedad pendientes de desembolsar, así como la distribución de un importe de 500.000 euros con cargo a prima de emisión.

Con fecha 17 de febrero de 2025 la Sociedad traslado su sede social y fiscal de la anterior sita en la calle Velázquez 41, escalera izquierda 1ºB, 28001 Madrid a Paseo de Recoletos 16, 7ª Planta 28001 de Madrid mediante escritura elevada a público por el notario Fernando Fernandez Medina con número de protocolo 340. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid se encuentra en Tomo 0 folio 0 inscripción 11 con Hoja M-774816.

Adicionalmente, el 25 de febrero de 2025 y el 10 de abril de 2025, la Sociedad acometió 2 nuevas inversiones en nuevos activos inmobiliarios por importe total de 1.122.000 euros cuyo importe de compra, asciende a la cantidad de 1.000.000 de euros junto con unos gastos capitalizados por costes de adquisición y reposicionamiento de los activos de 122.000 euros lo que suma un total de 1.122.000 euros a las inversiones inmobiliarias.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 el consejo de administración de la Sociedad con el fin de maximizar el retorno a los accionistas acordó por unanimidad la liberación de los compromisos de inversión no desembolsados por los accionistas hasta la fecha con la Sociedad. Como consecuencia de esta liberación de compromisos y adicionalmente, con fecha 4 de febrero de 2025 la Sociedad y la Gestora firmaron una adenda al contrato de gestión mediante la cual se ajustaba el método de cálculo de la retribución de la Gestora pasándose a calcular esta sobre el capital desembolsado hasta la fecha del 31 de diciembre de 2024, es decir, sobre un importe de capital y prima de emisión de 12.205.716 euros en lugar de los 20.000.000 de euros que se contemplaba en el contrato de gestión, este acuerdo, entro en vigor desde el 1 de enero de 2025.

A juicio de los administradores, además de los hechos anteriormente mencionados, no existen otros ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio y que puedan tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2024****(Expresada en Euros)****Anexo I**

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de activos	Fecha adquisición
Madrid	Madrid	Local Comercial	1	10 de mayo de 2023
Madrid	Madrid	Local Comercial	1	12 de julio de 2023
Madrid	Madrid	Nave Industrial	1	6 de julio de 2023
Madrid	Madrid	Local Comercial	1	3 de noviembre de 2023
San Sebastián (Guipúzcoa)	Guipúzcoa	Local Comercial	1	27 de diciembre de 2023
Pamplona	Navarra	Local Comercial	1	3 de abril de 2024
Valencia	Valencia	Local Comercial	1	22 de abril de 2024
Barcelona	Barcelona	Local Comercial	1	5 de junio de 2024
Madrid	Madrid	Local Industrial	1	30 de octubre de 2024

(ver nota 5 de la memoria)

(Expresado en euros)

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2024
Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Las cuentas anuales de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) del ejercicio 2024 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y son sometidas a la auditoría de cuentas realizada por Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal. El Informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

Estructura organizativa y funcionamiento

El órgano de administración está compuesto por 5 miembros con los siguientes cargos:

- D. Gysbreght Willem Hero Ekker - Presidente.
- D. Francisco Javier López Posadas – Consejero Delegado
- D. Luis Miguel Corral Pozuelo – Consejero Dominical.
- D. Javier Pascual Naveda – Consejero Dominical.
- D. Juan Muñoz del Real - Consejero Ejecutivo.
- D. Juan Romani Sancho – Secretario No consejero

1. Actividad

Durante el 2024 la Sociedad se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 4 activos adicionales lo que unido a los 5 activos que adquirió en el ejercicio 2023 hacen un total de 9 activos en cartera.

La Sociedad durante el ejercicio 2024 no ha vendido ningún activo, concluyendo el ejercicio 2024 con 9 activos en cartera.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2024 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 4 activos individuales encontrándose todos ellos arrendados.
- Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 se está realizando la reforma del activo ubicado en el distrito de San Blas-Canillejas.
- A 31 de diciembre de 2024, el ratio de ocupación alcanzaba el 100% del total de los activos inmobiliarios que están operativos.
- La valoración del experto independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 7.810.000 euros.
- La totalidad de las acciones de la Sociedad han sido admitidas a cotización durante el ejercicio 2024 en el mercado unilateral de negociación Portfolio Stock Exchange.

3. Política de dividendos

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado I del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán

(Expresado en euros)

reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene unos beneficios de 29.031 euros y se ha propuesto su entera distribución a dividendos.

4. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024	2023
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	2.976.634	1.861.254
Número de facturas pagadas	199	87
Porcentaje del volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas.	100%	100%

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6	7
Ratio de operaciones pagadas	5	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	10
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.976.634	1.861.254
Total pagos pendientes	86.961	3.517

5. Equipo

La gestión de la Sociedad es llevada a cabo por LIFT Asset Management, S.L, según contrato de gestión integral firmado con fecha 5 de abril de 2023.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con un empleado 1 hombre cuyo desglose por categoría no corresponde a ningún empleado considerado de alta dirección.

6. Gestión de Riesgos

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

(Expresado en euros)

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Con el fin de monitorizar y gestionar la liquidez de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene una posición de liquidez por importe de 5.541.886 euros. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantenía una posición de liquidez de 1.292.005 euros. En conocimiento de los administradores las obligaciones de pago a realizar a fecha de 31 de diciembre de 2024 son muy inferiores a los niveles de tesorería que dispone la Sociedad por lo que se considera que la Sociedad cuenta con efectivo suficiente de cara a la gestión del riesgo de liquidez.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR. La política de la Sociedad consiste en ligar la duración de los préstamos en base a su duración por lo que se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo variable cuando es más corta. De los 3 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, todos son a tipo variable referenciado a Euribor 12M con margen de entre +1.30% y +1.50%.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió en el ejercicio 2022 al régimen fiscal especial de SOCIMIs con fecha 21 de septiembre de 2022. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, 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.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, a fecha 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cumple con todos los requisitos establecidos en el Régimen SOCIMI si bien, a juicio de los administradores se espera que los mismos lo sean en los plazos establecidos legalmente.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

7. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2024.

8. Accionistas significativos

De acuerdo con la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%

31-dic-24

31-dic-23

(Expresado en euros)

INCHORTA S.A.	5,65	5,26%
TOTAL	5,65%	5,26%

9. Información sobre vinculadas

La información vinculada al contrato de gestión con Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. así como todas las operaciones vinculadas que tiene la Sociedad, se encuentra desglosada en la nota 13.3 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023

10. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 20 de diciembre de 2024, el consejo de administración acordó el traslado de la sede social de la Sociedad de C/ Velázquez 41, escalera izquierda 1ºB, en Madrid a Paseo de Recoletos 16, 1ª Planta en Madrid.

Con fecha de 19 de febrero de 2025 la Junta General de Accionistas acordó la liberación de los compromisos que mantenían los inversores con la Sociedad pendientes de desembolsar, así como la distribución de un importe de 500.000 euros con cargo a prima de emisión.

Adicionalmente, con posterioridad al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha invertido en 2 nuevos activos inmobiliarios por importe total de 1.122.000 euros.

A juicio de los administradores, además de los hechos anteriormente mencionados, no existen otros ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio y que puedan tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

11. Perspectivas para el ejercicio 2025

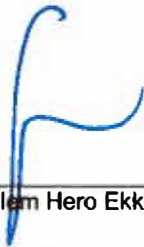
A lo largo del año 2025 se espera continuar con el ritmo de inversión por parte de la Sociedad.

Se estima un crecimiento de mercado, similar al que se ha ido produciendo en los años 2021, 2022 y 2023 en el cuál la actividad de reparto de comida a domicilio, así como el número de operadores activos en este mercado se ha visto incrementado significativamente produciéndose al mismo tiempo una consolidación del mercado.

Desde LIFT Asset Management, S.L continuamos observando un creciente número de agentes en el mercado de reparto de comida a domicilio con necesidades de expansión para consolidar sus modelos de negocios. De esta manera, la Sociedad espera continuar apoyando la expansión de estos operadores a través de la adquisición de activos inmobiliarios aptos para la actividad para su posterior arrendamiento a los principales actores del mercado.

**FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

El Consejo de Administración de Smart Kitchens Properties SOCIMI, S.A. en fecha 22 de mayo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (balance, cuentas de pérdidas, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria), junto con el informe de gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos que preceden a este escrito.



D. Gysbreght Willem Hero Ekker

Presidente del Consejo de Administración



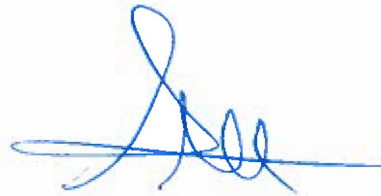
D. Javier Pascual Naveda

Consejero Dominical



D. Francisco Javier López Posadas

Consejero Delegado



D. Luis Miguel Corral Pozuelo

Consejero Dominical



D. Juan Muñoz del Real

Consejero Dominical



D. Juan Romani Sancho

Secretario No consejero del Consejo de
Administración