



SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI S.A.
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS JUNIO 2025

RESUMEN CARTERA



Activos

11



Volumen de inversión

€8,5M¹



Apalancamiento

€1,2M²



M² adquiridos

3.091

PRINCIPALES HITOS

1. Durante el primer semestre de 2025, la Sociedad ha incorporado 2 activos nuevos ubicados en las ciudades de Madrid y Vitoria. Con estas adquisiciones, la cartera de la Sociedad alcanza un total de 11 activos (diversificados geográficamente y operados por 7 inquilinos diferentes), superando los €8,5M de volumen total de inversión.
2. Con estas nuevas incorporaciones, el 85% de volumen de inversión de la Sociedad se ubica entre Madrid y Barcelona contando con 7 inquilinos distintos para los 11 activos en propiedad.
3. La Sociedad continúa con el proceso de financiación de la cartera, con actualmente 4 activos financiados. Nos encontramos en pleno proceso de financiación del resto de activos de cara a maximizar el retorno a los accionistas.
4. Durante el primer semestre de 2025, el consejo de administración ha decidido proponer a la Junta General la aprobación de futuras distribuciones de capital por un importe máximo de €3,6M, lo que se sumará a las distribuciones derivadas del beneficio neto que genere la Sociedad por los alquileres de los activos en cada ejercicio.

(1) Se incluyen los costes de transacción (impuestos, notarías, etc.); (2) % LTC del 39,4% = Importe Financiación / Importe Inversión (adquisición más CAPEX). Se refiere exclusivamente a los activos actualmente financiados

NAV de la cartera

Valores de mercado de los activos por Gesvalt y Valor Neto Patrimonial (NAV) resultante a 31 de diciembre de 2024. El valor neto por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 asciende a 1,51€/ acción (+2,8% vs NAV 2023)

Valoración RICS de los Activos en Cartera a 31/12/2024

9
Activos a 31/12

7,8M€
Valor RICS de mercado
2.797 €/m²

€1,2M
Financiación bancaria

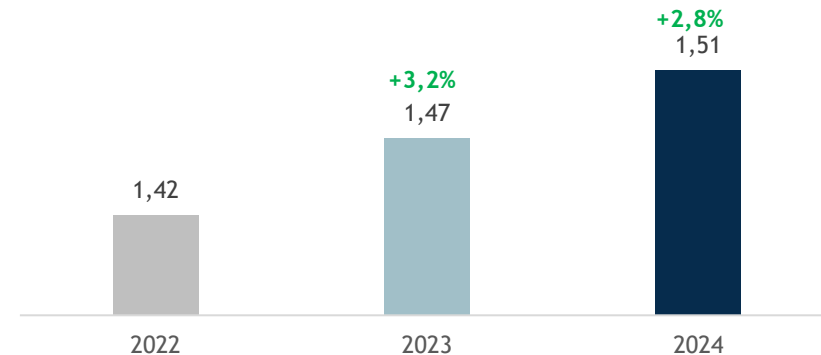
€1,51
Valor neto contable por acción

+2,8%
Incremento del NAV vs ejercicio 2024

Valoración Cartera - NAV

Patrimonio Neto Smart Kitchens	11.981.891
Capital social	8.544.001
Prima de emisión	3.661.715
NAV	12.868.963
NAV /acción (Diciembre-2024)	1,51
NAV /acción (Diciembre-2023)	1,47

Evolución NAV¹

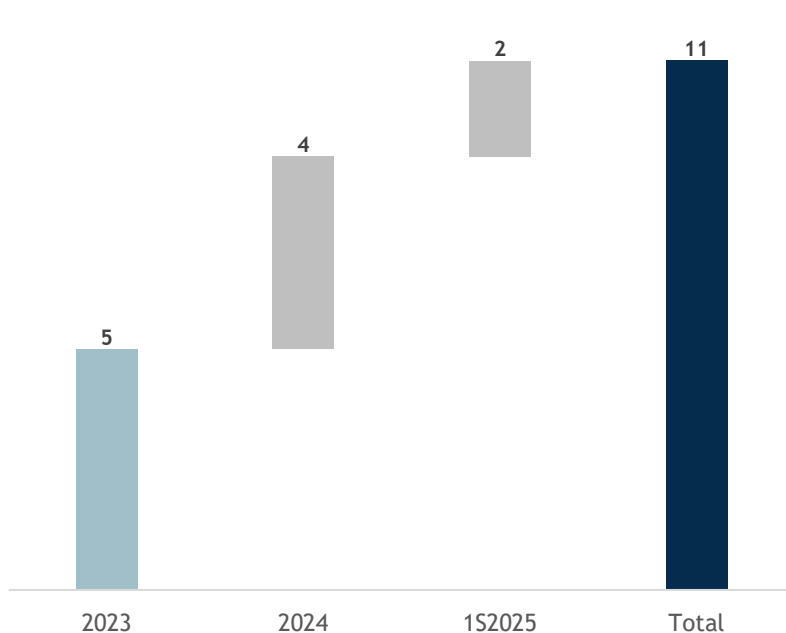


(1) Revalorización del NAV medida respecto al ejercicio anterior;

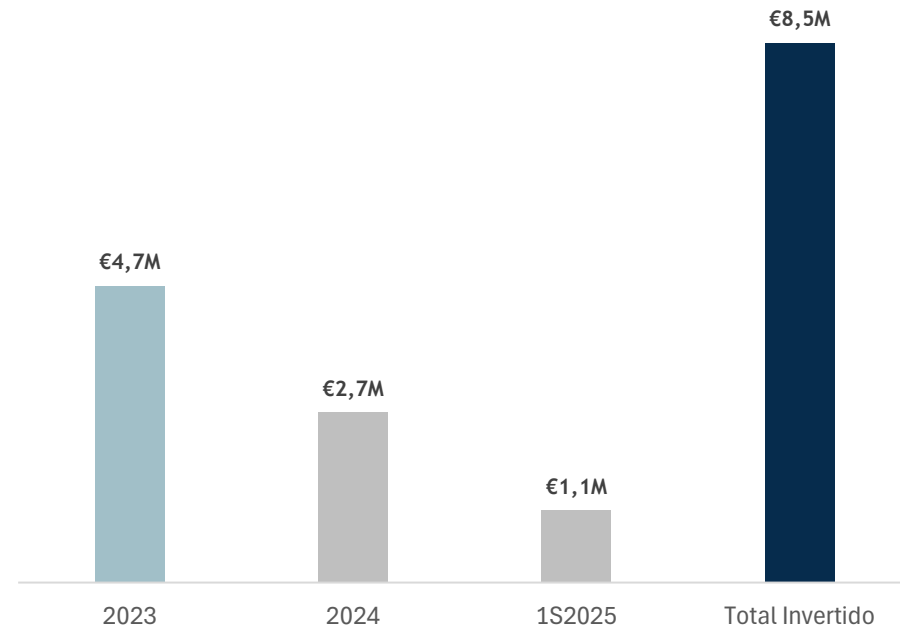
NUEVAS INVERSIONES 1S2025

- Vitoria:** Activo ubicado en el centro de la ciudad de Vitoria a escasos 200 metros del Casco Viejo, lo que le otorga una ubicación privilegiada para poder dar servicio de *delivery* a toda la ciudad y adicionalmente servicio de *take away*. El activo cuenta con una superficie de 82m² encontrándose ubicado en la planta baja de un edificio residencial esquinero, que le aporta alta visibilidad. El local será operado por un operador de hamburguesas referente en el País Vasco con el cual ya tenemos dos locales en régimen de alquiler. El activo operará bajo licencia de “Bar Grupo 2”.
- Madrid:** El activo se ubica en la zona de Madrid Río muy próximo a una zona importante de desarrollo poblacional del antiguo Vicente Calderón y Madrid Río. Se trata de un activo con una superficie de 217m² situado en la planta baja de un edificio residencial. El local está alquilado a un operador líder en la restauración de 5ª gama con más de 7 restaurantes muy reconocidos en Madrid y opera bajo licencia de “Comidas preparadas”.

Activos Adquiridos (#) ⁽¹⁾



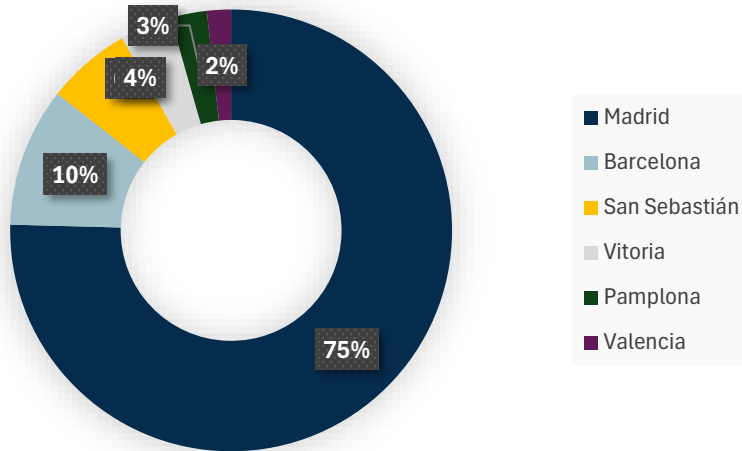
Volumen de Inversión (€M) ⁽¹⁾



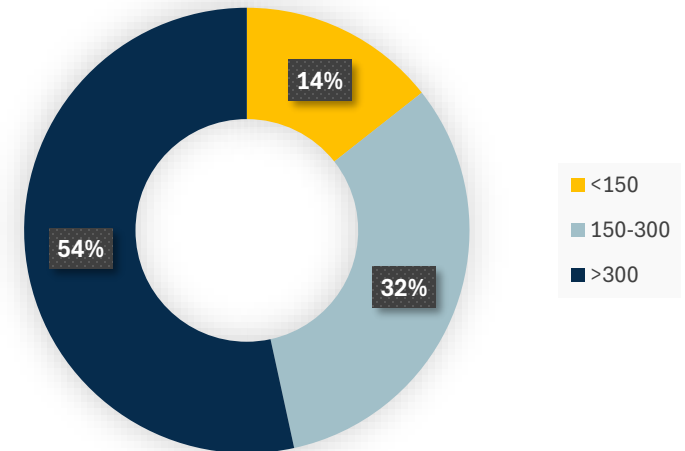
(1) Con base en la fecha de firma de arras

Smart Kitchens Properties - Diversificación

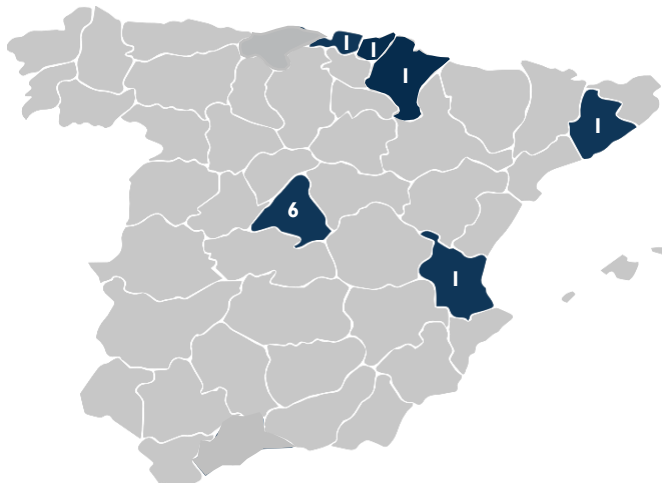
Distribución geográfica (1)



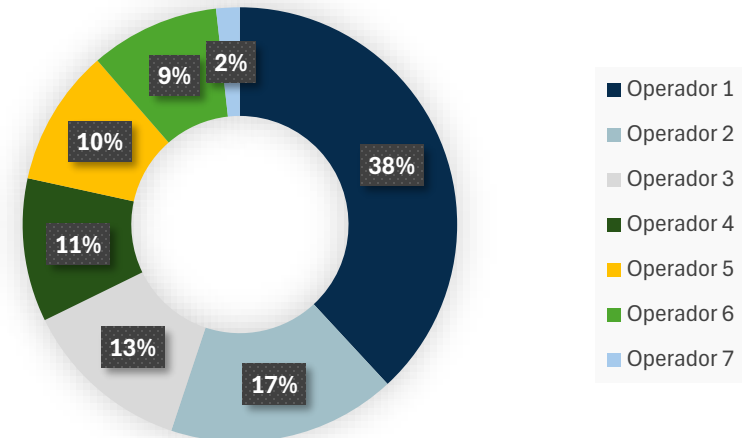
Diversificación por tamaño (m²)(2)



Distribución geográfica (# de activos)



Distribución por operadores (1)

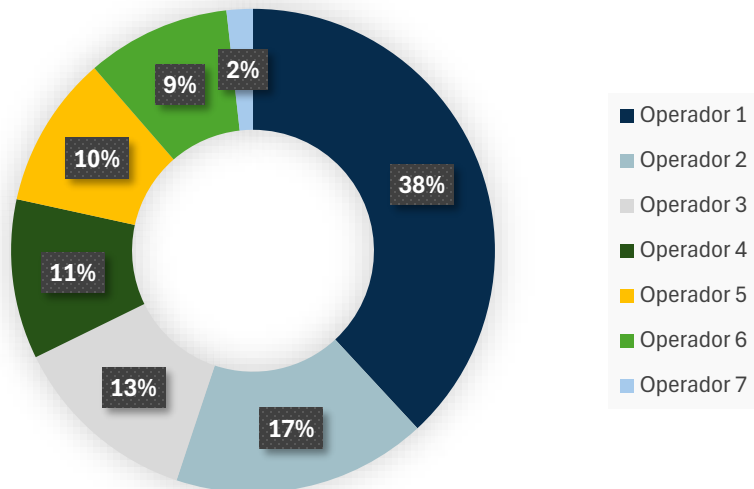


(1) Porcentaje calculado sobre el volumen de inversión de los activos teniendo en cuenta los costes de transacción (notarías, registros, impuestos...). (2) Por número de activos

SITUACIÓN ARRENDATICA

- Cartera 100% ocupada, con una duración promedio de los contratos de 8,4 años que incorporan cláusulas de obligado cumplimiento.
- Contratos de rentabilidad “triple neto”, cerrados a un importe de rentas que cumplen con las cifras del plan de negocio. Asimismo, los contratos incorporan cláusulas de actualización al IPC como protección ante la inflación, que ya han sido implementadas en muchos de los contratos.
- Actualmente, existen 10 activos operativos generadores de rentas y 1 en proceso de reforma (y, consecuentemente, en periodo de carencia).
- Alta diversificación por operadores, con 7 inquilinos en cartera y exposición a distintos segmentos/productos, así como diversos modelos de negocio.
- Continua monitorización de la cartera así como de la evolución de los inquilinos.

Distribución por operadores (1)



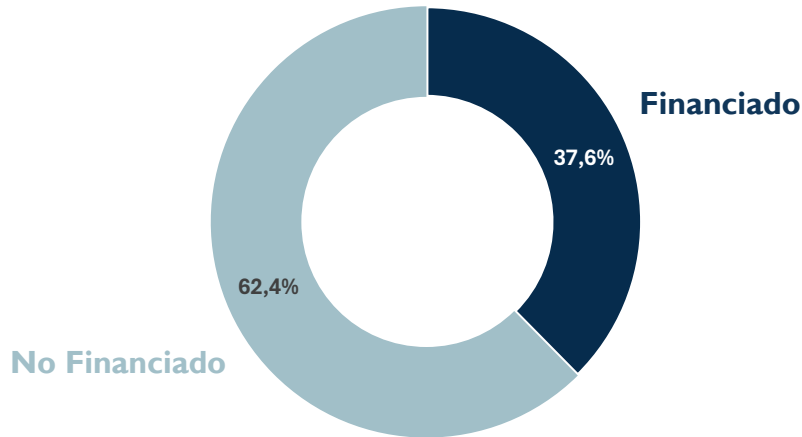
KPIs 1S 2025

	2024	1S 2025
Activos generando rentas	7	10
En carencia/ reforma	2	1
Activos Totales	9	11

(1) Porcentaje calculado sobre el volumen de inversión de los activos teniendo en cuenta los costes de transacción (notarías, registros, impuestos...).

Cartera Smart Kitchens - Financiación

Situación Financiación de la Cartera¹



KPIs Financiación



1.187.000 €
Financiación
Hipotecaria



39,4 %
LTC²



Sin coste por cancelación
anticipada

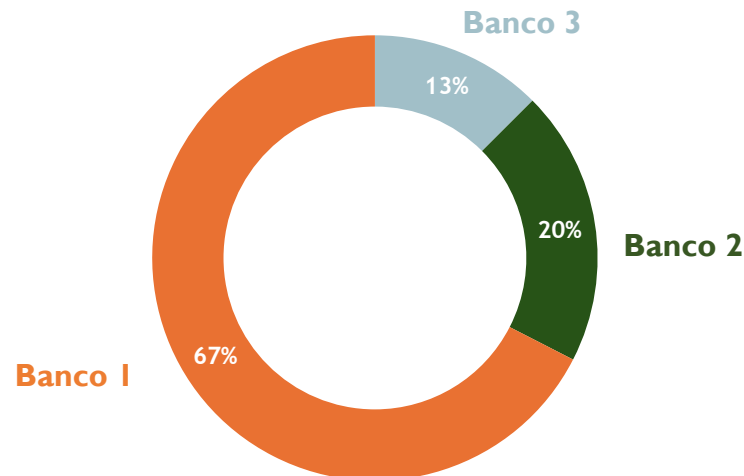


Euribor 12m
+1,3% - 1,5%
Coste



12,5 años
Duración
media

Distribución de saldo vivo de deuda por entidad



(1) Importe total financiado/ (Precio de compra de todos los activos + CAPEX de todos los activos); (2) LTC = Importe financiación / (Precio Compra + CAPEX) Promedio de los activos financiados

Smart Kitchens Properties - Pipeline

#5 #9 #11 #13 (estimado)

2023
 €4,5M

2024
 €2,7M

1^{er} semestre 2025
 €1,1M

2^o semestre 2025
 €2,0-4,5M

Madrid mayo 2023

Madrid julio 2023

Madrid julio 2023

Madrid noviembre 2023

San Sebastián diciembre 2023

Pamplona abril 2024

Valencia mayo 2024

Barcelona junio 2024

Madrid noviembre 2023

Vitoria febrero 2025

Madrid abril 2024



Madrid (€0,5M)

Madrid (€3,0M)

Bilbao (€0,4M)

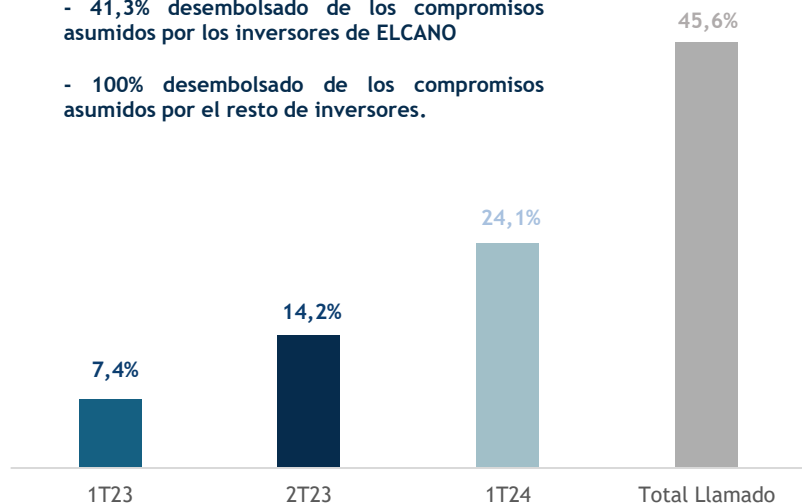
#12-14
 €9M-€13M

ASPECTOS CORPORATIVOS

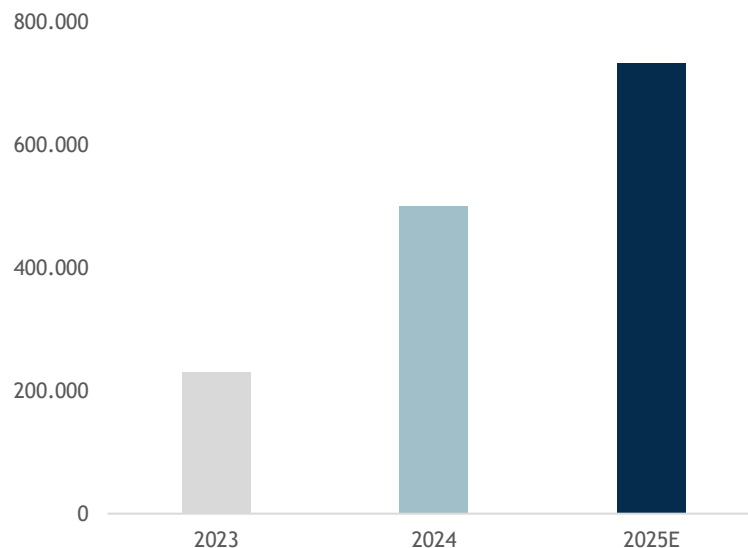
1. Con el fin de maximizar el retorno para el accionista, el pasado 18 de marzo se distribuyó €0,5M (5,85 céntimos de euro por acción) con cargo a prima de emisión, lo que representa un 4,0% sobre el capital desembolsado por los accionistas.
2. Con fecha 26 de junio de 2025 se celebrará la Junta General de Accionistas para la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 así como para la distribución de un dividendo con cargo al resultado positivo obtenido en el ejercicio el cual ascendió a €29k. Adicionalmente, se propondrá a la Junta General de Accionistas la facultad para que el Consejo de Administración distribuya un importe de hasta €3,6M de prima de emisión. Es importante destacar que, tras 2 años de actividad, la Sociedad ha conseguido a lo largo de este ejercicio 2024 dar un beneficio neto positivo de €29K lo que le permitirá distribuir dicho beneficio a través de dividendos a todos los accionistas; junto a la ya mencionada distribución de prima de emisión.
3. La Sociedad prevé agotar el periodo de inversión según los plazos inicialmente previstos. Por ello se convocará una Junta General Extraordinaria a comienzos del año 2026 para poder hacer seguimiento de la estrategia a seguir por la Sociedad dependiendo de los hitos de inversión conseguidos hasta dicha fecha.

Capital Llamado¹

- 41,3% desembolsado de los compromisos asumidos por los inversores de ELCANO
- 100% desembolsado de los compromisos asumidos por el resto de inversores.



Evolución generación de rentas de activos en cartera²



(1) Porcentaje sobre desembolso de compromisos iniciales de 27M (2) Rentas devengadas normalizadas en función del año en el que se adquirieron los activos

Objetivo de inversión:

Adquisición y reforma de activos inmobiliarios comerciales infrautilizados en España para su explotación en régimen de arrendamiento por operadores de reparto de comida a domicilio.


Vehículo de inversión:

SOCIMI

Apalancamiento objetivo:

Loan to Cost (LTC) objetivo del 40-50%.

Auditor de la Sociedad:

 Grant Thornton

Reporting:

Trimestral

Órgano de administración:

Consejo de administración formado por 5 miembros

Entidad Gestora:

LIFT Asset Management

Mercado de cotización:



	May 2025	2024
N° de activos	11	9
m ²	3.091	2.792
Importe neto de la cifra de negocios	233.767	426.033
Prestación de servicios	233.767	426.033
Sueldos y salarios	(44.954)	(45.240)
Otros gastos de explotación	(67.323)	(416.732)
Servicios exteriores	(29.937)	(416.731)
Comisión de gestión	(33.596)	(304.856)
Servicios legales	(5.045)	(22.800)
Auditoría y salida a cotización	(8.925)	(64.012)
Otros	(19.757)	(25.064)
Amortización de las inversiones	-	(69.510)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	121.490	(105.449)
RESULTADO FINANCIERO	32.357	134.480
Gastos financieros	(14.610)	(16.053)
Otros ingresos financieros	42.132	50.136
Variación de instrumentos financieros a valor razonable	-	100.397
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	149.012	29.031
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	149.012	29.031

1, EEFF a 31/05/2024 no auditados.

Smart Kitchens Properties - Balance May 25 ⁽¹⁾



ACTIVO	May 2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE	8.426.920	7.068.668
Inversiones inmobiliarias	8.277.213	6.922.996 ⁽²⁾
Inversiones financieras a largo plazo	149.707	145.672
Inversiones financieras a largo plazo	45.000	45.000
Otros activos financieros a largo plazo	104.707	100.672
ACTIVO CORRIENTE	4.789.055	6.013.529
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	732.725	465.337
Clientes por ventas	169.094	131.743
Otros creditos con las Administraciones Públicas	563.632	333.594
Existencias	2.905	6.305
Efectivo y otros activos equivalentes	4.053.425	5.541.886
Tesorería	4.036.525	822.156
Inversiones financieras a corto plazo	16.899	4.719.731
TOTAL ACTIVO	13.215.975	13.082.197

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	May 2025	2024
PATRIMONIO NETO	11.629.044	11.981.890
Fondos Propios	11.629.044	11.981.890
Capital	8.544.001	8.544.001
Prima de emisión	3.161.715	3.661.715
Reservas	23.448	25.307
Resultados de ejercicios anteriores	(249.132)	(278.163)
Resultado del ejercicio	149.012	29.031
PASIVO NO CORRIENTE	1.345.699	958.098
Deudas a largo plazo	1.345.699	958.098
Otros pasivo financieros a L/P	601.244	213.642
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	744.455	744.455
PASIVO CORRIENTE	241.231	142.209
Deudas a corto plazo	31.264	51.664
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	31.264	51.664
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	209.967	90.545
Acreeedores varios	16.131	85.313
Otras deudas con Administraciones Públicas	193.836	5.232
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.215.975	13.082.197

1. EEFF no auditados. (2) Cifras a 31.12.2024, en donde no se contabilizan los importes de reformas no ejecutados en activos en reposicionamiento, así como el activo firmado en febrero de 2025

LIFT



ASSET
MANAGEMENT