



SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI S.A.
REUNIÓN DE SEGUIMIENTO 4T2024

RESUMEN CARTERA



Activos

10



Volumen de inversión

€7,6M¹



Apalancamiento

826.000€²



M² adquiridos

2.874

PRINCIPALES HITOS

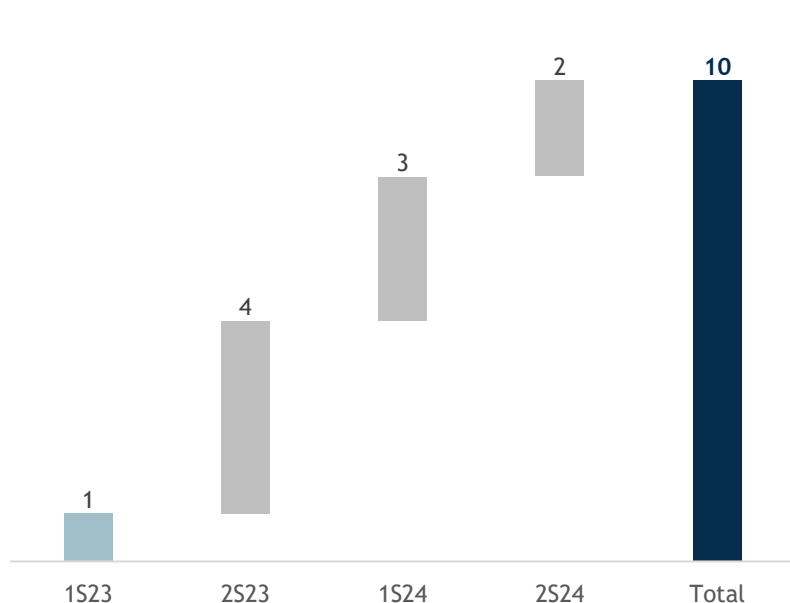
1. Durante el segundo semestre de 2024 y el mes de enero de 2025, la Sociedad ha incorporado 2 nuevos activos en las ciudades de Madrid y Vitoria. Con estas nuevas adquisiciones, la cartera de la Sociedad alcanza un total de 10 activos (diversificados a nivel nacional y operados por 6 inquilinos diferentes), superando los €7,6M de volumen total de inversión.
2. La Sociedad continua con el proceso de financiación de la cartera, con actualmente 3 activos financiados. Se observa una muy buena acogida entre las principales entidades bancarias gracias al flujo de generación de rentas de los activos operativos.
3. El pasado 10 de julio, la Sociedad comenzó a cotizar en el sistema multilateral de negociación “Portfolio Stock Exchange”, dando cumplimiento a todos los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI. Smart Kitchens salió a cotizar con un precio de referencia de 1,45€ por acción, lo que supone un 1,5% de revaloración respecto al NAV de la compañía a dicha fecha.
4. La Junta de Accionistas ha aprobado la distribución de €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.

(1) Se incluyen los costes de transacción (impuestos, notarías, etc.); (2) % LTC del 37,2% = Importe Financiación / Importe Inversión (adquisición más CAPEX). Se refiere exclusivamente a los activos actualmente financiados

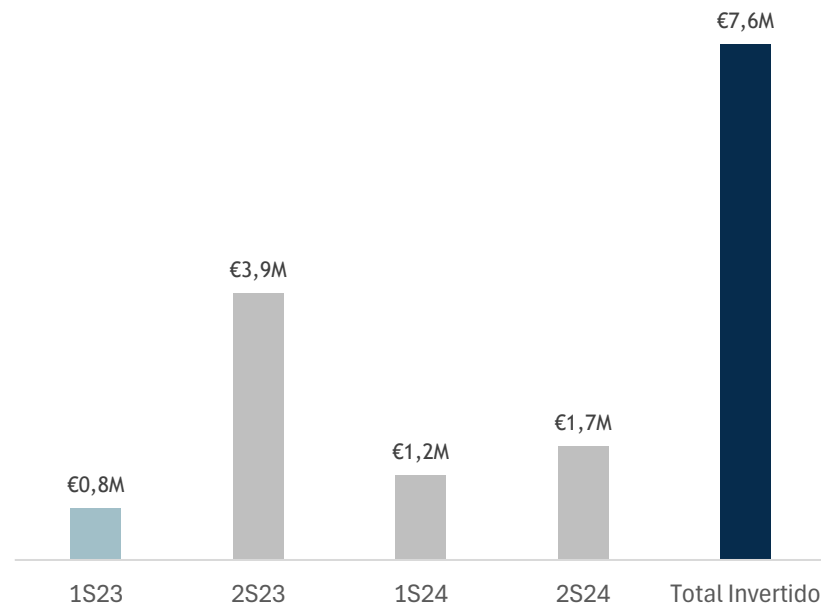
NUEVAS INVERSIONES

- Madrid:** Activo de 585m² de superficie, ubicado en el distrito de San Blas - Canillejas, barrio comercial en alza con buen acceso a las principales arterias de la ciudad de Madrid. Se trata de un activo que se emplaza en suelo industrial dentro de la Norma Zonal 9, lo que hace apto que opere bajo una licencia de “Multicocinas”, dando servicio tanto a marcas de 5^a gama como a operadores del mercado de reparto de comida a domicilio.
- Vitoria:** Activo ubicado en el centro de la ciudad de Vitoria a escasos 800 metros del Casco Viejo, lo que le otorga una ubicación privilegiada para poder dar servicio a toda la ciudad y adicionalmente a dar 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 mucha visibilidad al activo. 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”.

Activos Adquiridos (#) ⁽¹⁾



Volumen de inversión (€M) ⁽¹⁾



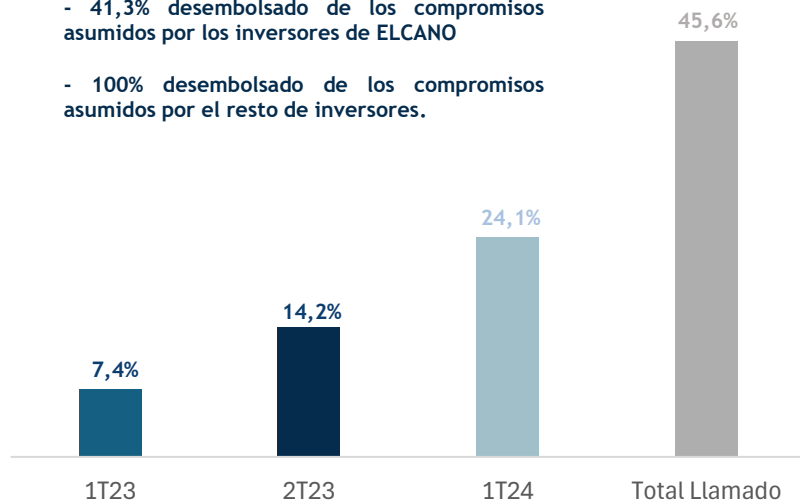
(1) Con base en la fecha de firma de arras

ASPECTOS CORPORATIVOS

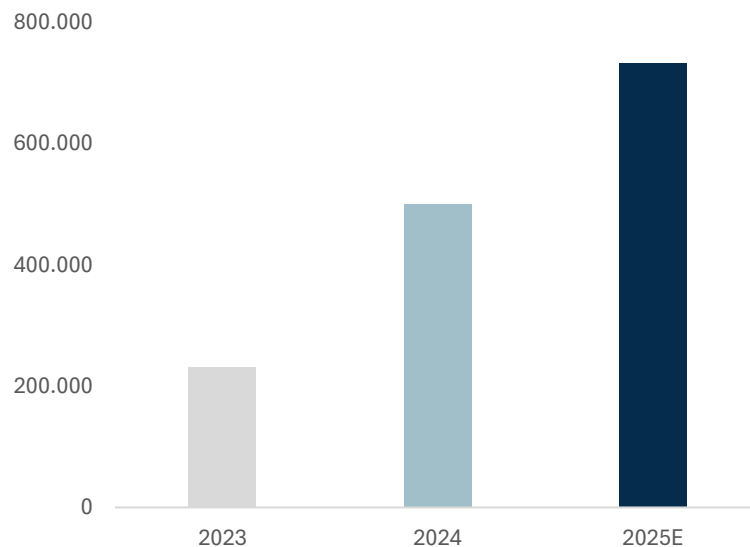
- Con el fin de maximizar el retorno para el accionista, la Junta de Accionistas ha aprobado la distribución de €0,5M (5,85 céntimos de euro por acción) con cargo a prima de emisión, lo que representa un 4,0% sobre el capital desembolsado por los accionistas.
- Con el fin de optimizar la eficiencia del vehículo, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido liberar los compromisos de capital pendientes de desembolsar por los accionistas, que representa un importe total de €14,8M.
- Se estima que la probación de cuentas del ejercicio 2024 se realice a lo largo del mes de mayo una vez el proceso de auditoria y valoración de la cartera haya finalizado.
- El pasado 10 de julio, la Sociedad comenzó a cotizar en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange, dando cumplimiento a todos los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI. Smart Kitchens salió a cotizar con un precio de referencia de 1,45€ por acción, lo que supone un 1,5% de revaloración respecto al NAV de la compañía a 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.



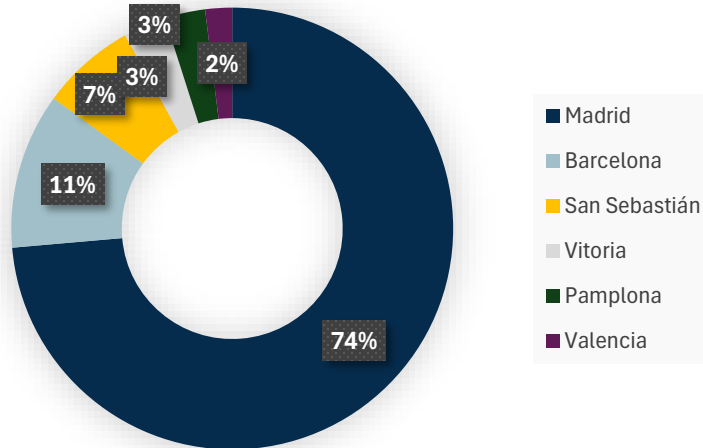
Evolución generación de rentas de activos en cartera²



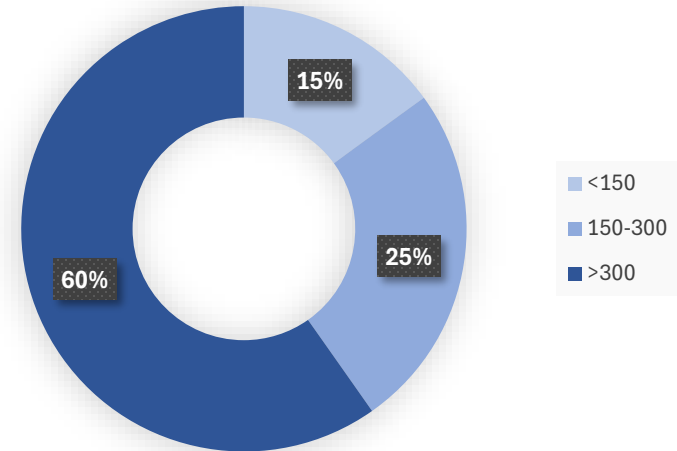
(1) Porcentaje sobre desembolso de compromisos iniciales de 27M (2) Rentas devengadas normalizadas en función del año en el que se adquirieron los activos

Smart Kitchens Properties - Diversificación

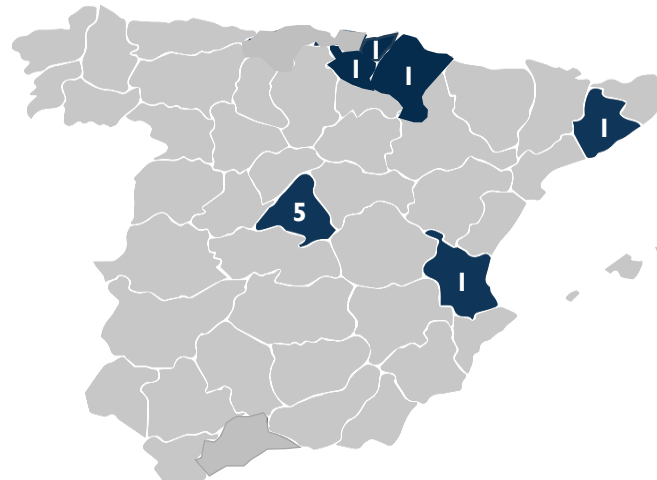
Distribución geográfica (1)



Diversificación por tamaño (m²)(2)



Distribución geográfica (# de activos)

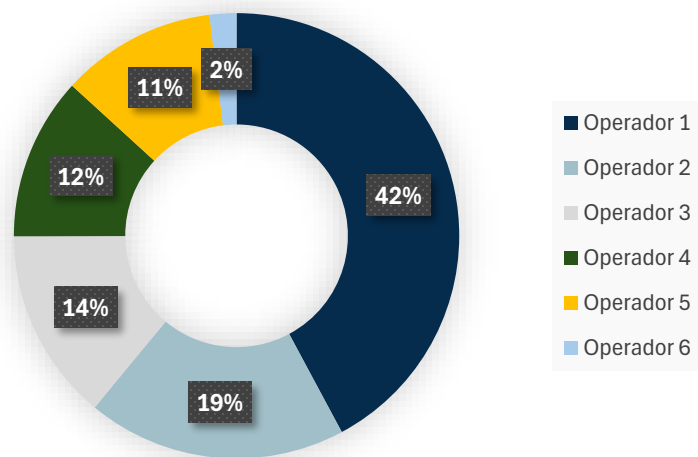


(1) Porcentaje calculado sobre el volumen de inversión de los activos teniendo en cuenta los costes de transacción (notarías, registros, impuestos...). (2) Por número de activos

SITUACIÓN ARRENDATICA

- Cartera 100% ocupada, con una duración promedio de dichos contratos de 9,5 años que incorporan plazos de obligado cumplimiento todos ellos.
- Contratos “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 8 activos operativos generadores de rentas y 2 en proceso de reforma (y, consecuentemente, en periodo de carencia).
- Diversificación por operadores con 6 inquilinos en cartera, con exposición a distintos segmentos/productos y modelos de negocio.
- Continua monitorización de la cartera estando todos los activos a excepción de 1 (representa un importe del 2% sobre el volumen de ingresos con los activos actuales en cartera) al corriente de pago con el cual ya se ha llegado a un acuerdo en donde la sociedad esta recobrando mes a mes el importe pendiente de dichos retrasos.

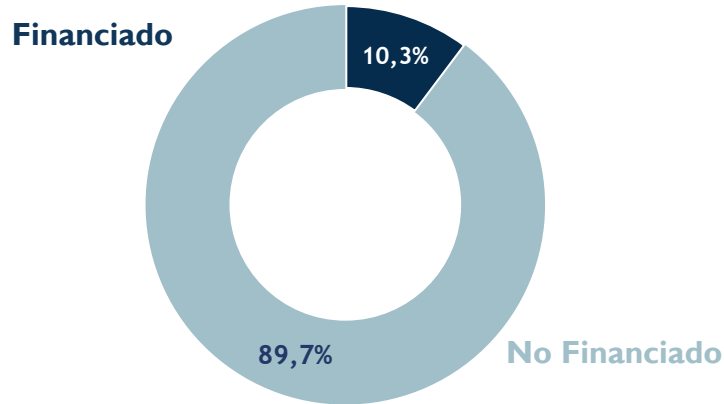
Distribución por operadores ⁽¹⁾



KPIs 2S 2024

| | 2023 | 2S 2024 |
|--------------------------|------|---------|
| Activos generando rentas | 3 | 8 |
| En carencia/ reforma | 2 | 2 |
| Activos Totales | 5 | 10 |

Situación Financiación de la Cartera¹



KPIs Financiación



826.000 €
Financiación
Hipotecaria



37,4 %
LTC²



Sin coste por cancelación
anticipada

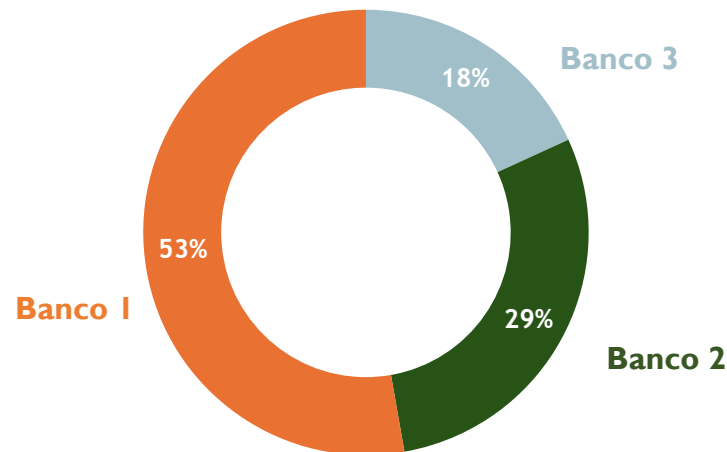


Euribor 12m
+1,3% - 1,5%
Coste



13,3 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

| | 2023 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| N° de activos | 5 | 9 |
| m ² | 1.870 | 2.792 |
| OPERACIONES CONTINUADAS | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 67.439 | 378.313 |
| Prestación de servicios | 67.439 | 378.313 |
| Sueldos y salarios (2) | - | (45.240) |
| Otros gastos de explotación | (303.476) | (416.731) |
| Servicios exteriores | (303.476) | (416.731) |
| Comisión de gestión | (277.500) | (304.856) |
| Servicios legales | (14.770) | (22.800) |
| Auditoría y salida a cotización | - | (64.012) |
| Otros | (11.206) | (25.064) |
| Amortización de las inversiones inmobiliarias | (21.675) | (69.146) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | (257.712) | (152.805) |
| RESULTADO FINANCIERO | - | 14.749 |
| Gastos financieros | - | (16.053) |
| Ingresos financieros | - | 30.802 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (257.712) | (138.055) |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (257.712) | (138.055) |

1, EEFF no auditados 2, Se ha incluido un empleado a la Sociedad. Dicho coste resulta en un impacto neutro a la Sociedad.

Smart Kitchens Properties - Balance ⁽¹⁾



| ACTIVO | 2023 | 2024 |
|---|------------------|---------------------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 4.091.487 | 7.069.032 |
| Inversiones inmobiliarias | 4.034.774 | 6.923.360 ⁽²⁾ |
| Construcciones | 3.640.507 | 6.520.861 |
| Otros Instalaciones | 305.342 | 493.320 |
| Construcciones en curso | 88.925 | - |
| Amortización acumulada | - | (90.821) |
| Inversiones financieras a largo plazo | 56.713 | 145.672 |
| Inversiones financieras a largo plazo | - | 45.000 |
| Otros activos financieros a largo plazo | 56.713 | 100.672 |
| ACTIVO CORRIENTE | 1.565.145 | 5.796.038 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 273.050 | 368.760 |
| Clientes por ventas | 13.860 | 33.983 |
| Otros creditos con las Administraciones Públicas | 259.190 | 328.472 |
| Existencias | - | 6.305 |
| Efectivo y otros activos equivalentes | 1.292.095 | 5.427.278 |
| Tesoreria | 1.292.095 | 822.156 |
| Inversiones financieras a corto plazo | - | 4.605.122 |
| TOTAL ACTIVO | 5.656.632 | 12.865.070 |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 2023 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| PATRIMONIO NETO | 5.411.953 | 11.764.764 |
| Fondos Propios | 5.411.953 | 11.764.764 |
| Capital | 3.994.001 | 8.544.001 |
| Prima de emisión | 1.711.715 | 3.661.715 |
| Reservas | (15.600) | (24.733) |
| Resultados de ejercicios anteriores | (20.464) | (278.163) |
| Resultado del ejercicio | (257.699) | (138.056) |
| PASIVO NO CORRIENTE | 150.455 | 958.098 |
| Deudas a largo plazo | 150.455 | 958.098 |
| Otros pasivo financieros a L/P | 150.455 | 213.642 |
| Deudas con bancos a L/P | - | 744.455 |
| PASIVO CORRIENTE | 94.224 | 142.209 |
| Deudas a corto plazo | - | 51.444 |
| Otros pasivos financieros a C/P | - | (220) |
| Deudas con bancos a C/P | - | 51.664 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 94.224 | 90.765 |
| Acreedores varios | 93.415 | 85.533 |
| Otras deudas con Administraciones Públicas | 809 | 5.232 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 5.656.632 | 12.865.070 |

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 enero de 2025

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 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:



Smart Kitchens Properties - Situación activos

Estado de los activos

ANTES

DESPUÉS



ANTES

DESPUÉS



Estado de los activos



ANTES



DESPUÉS



LIFT



ASSET
MANAGEMENT