



SMART KITCHENS PROPERTIES SOCIMI S.A.
REPORTING 1^{er} TRIMESTRE 2025

RESUMEN CARTERA



Activos

10



Volumen de inversión

€7,6M¹



Apalancamiento

€0,8M²



M² adquiridos

2.874

PRINCIPALES HITOS

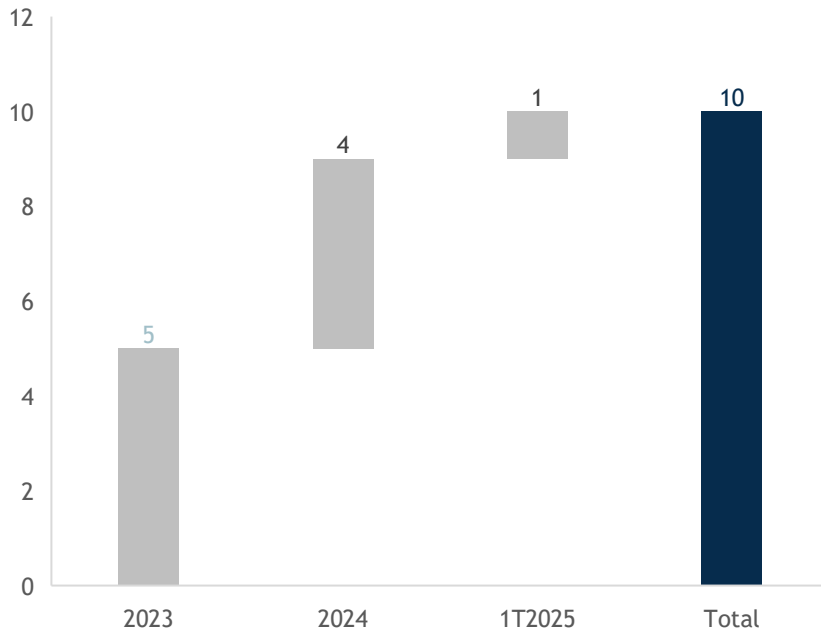
1. Durante el primer trimestre de 2025, la Sociedad ha incorporado 1 activo nuevo ubicado en la ciudad de Vitoria. El activo se encuentra a escasos 200 metros del casco viejo de la ciudad y anteriormente desarrollaba la actividad de restaurante. Con esta adquisición, la cartera de la Sociedad alcanza 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 continúa 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 los próximos trimestres se estudiará continuar financiando de cara a maximizar el retorno a los accionistas.
3. El pasado 18 de marzo se realizó la primera distribución por importe de €0,5M (5,85 céntimos de euro por acción), lo que representa un 4,0% sobre el capital desembolsado por los accionistas. De la misma manera, durante el primer trimestre de 2025, la Junta General acordó liberar los compromisos pendientes de desembolsar por parte de los accionistas que no habían desembolsado el 100% del capital comprometido
4. La Sociedad se encuentra en pleno proceso de auditoría de cuentas de 2024 estimando que termine a finales del mes de mayo

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

NUEVAS INVERSIONES

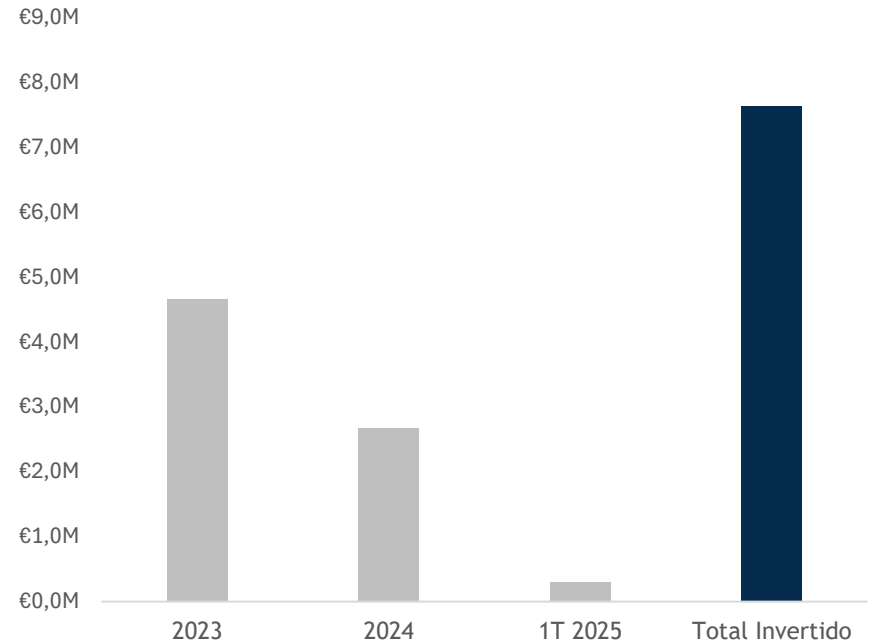
- Vitoria:** Activo ubicado en el centro de la ciudad de Vitoria a escasos 200 metros del Casco Viejo, lo que le otorga una ubicación privilegiada para poder dar servicio de delivery a toda la ciudad y adicionalmente servicio de *take away*. El activo cuenta con una superficie de 82m² encontrándose ubicado 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”.

Activos Adquiridos (#) ⁽¹⁾



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

Volumen de Inversión (€M) ⁽¹⁾

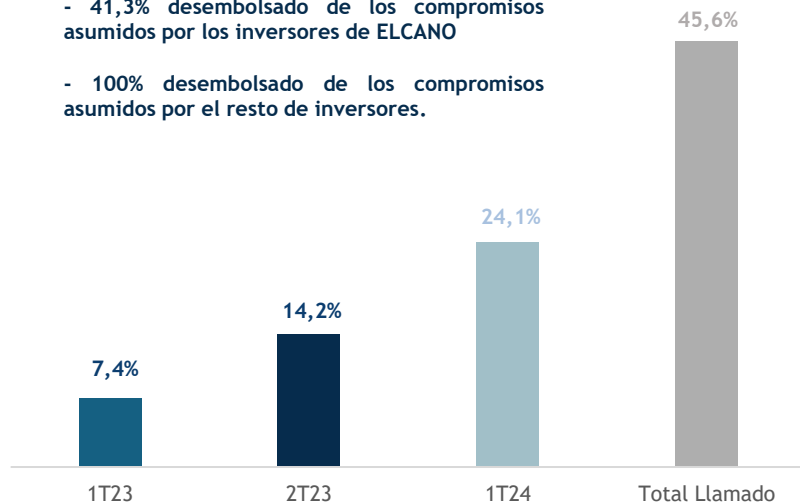


ASPECTOS CORPORATIVOS

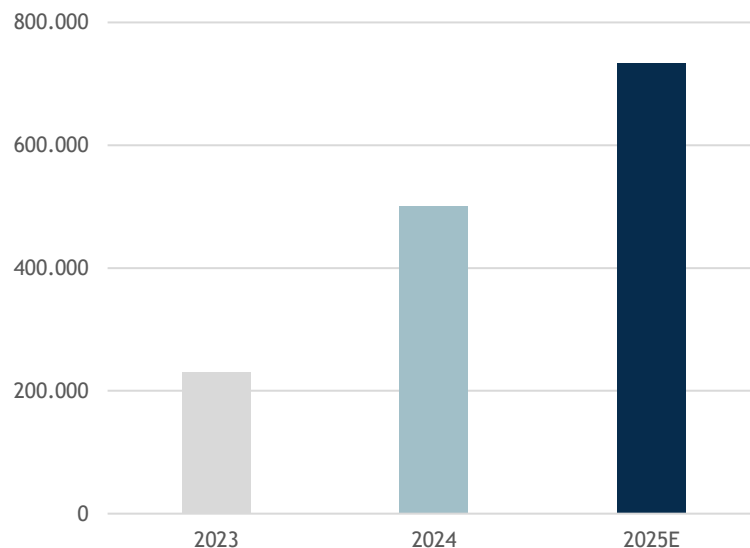
- Con el fin de maximizar el retorno para el accionista, el pasado 18 de marzo se distribuyó €0,5M (5,85 céntimos de euro por acción) con cargo a prima de emisión, lo que representa un 4,0% sobre el capital desembolsado por los accionistas.
- Asimismo, con el fin de optimizar la eficiencia del vehículo, el Consejo de Administración aprobó el pasado 20 de diciembre liberar los compromisos de capital pendientes de desembolsar por los accionistas, que representan un importe total de €14,8M.
- Se prevé realizar la Junta General de Accionistas Ordinaria para la aprobación de cuentas del ejercicio 2024 a lo largo del mes de junio, una vez el proceso de auditoría 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, 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. A lo largo de estos meses el precio de cotización se ha mantenido estable sin haberse producido movimiento alguno.

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.



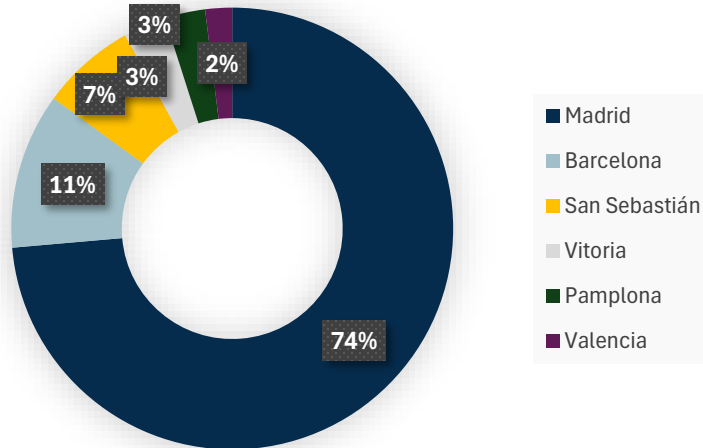
Evolución generación de rentas de activos en cartera²



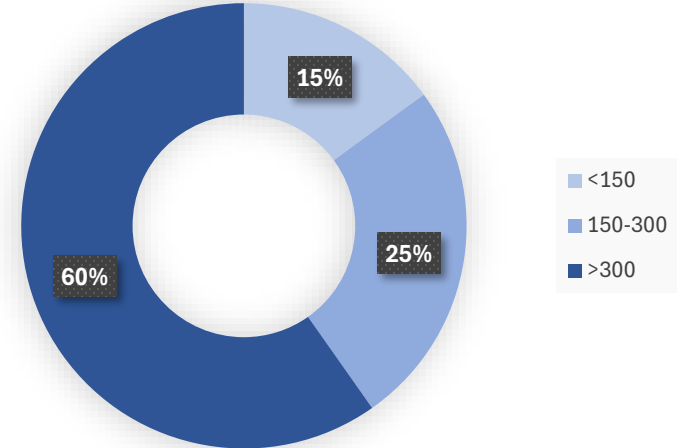
(1) Porcentaje sobre desembolso de compromisos iniciales de 27M (2) Rentas devengadas normalizadas en función del año en el que se adquirieron los activos

Smart Kitchens Properties - Diversificación

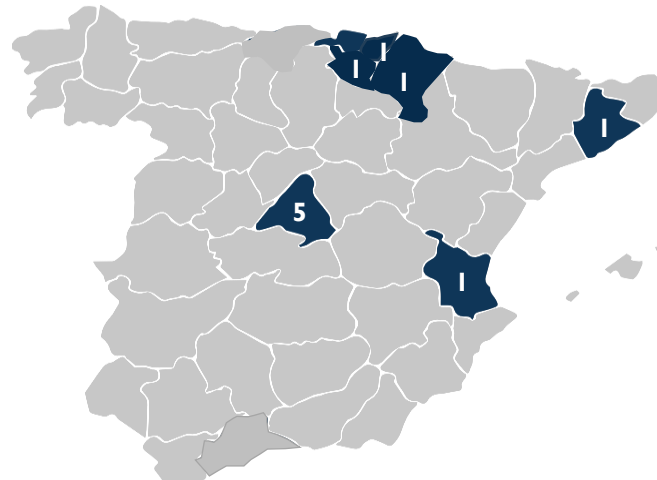
Distribución geográfica (1)



Diversificación por tamaño (m²)(2)



Distribución geográfica (# de activos)

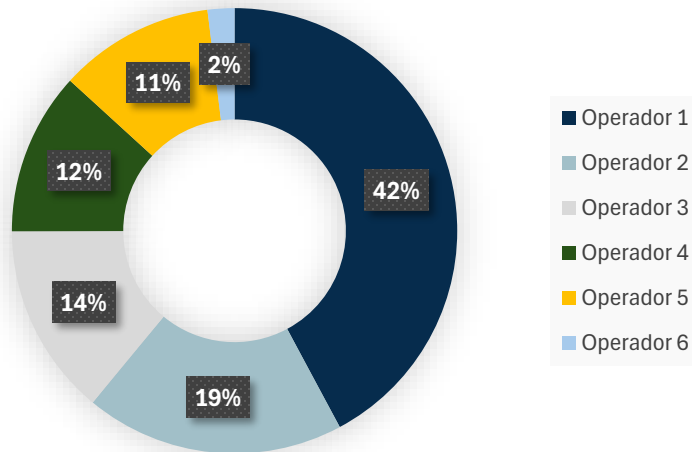


(1) Porcentaje calculado sobre el volumen de inversión de los activos teniendo en cuenta los costes de transacción (notarías, registros, impuestos...). (2) Por número de activos

SITUACIÓN ARRENDATICA

- Cartera 100% ocupada, con una duración promedio de los contratos de 9,5 años que incorporan cláusulas de obligado cumplimiento.
- 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 9 activos operativos generadores de rentas y 1 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 al corriente de pago, salvo 1 (el cual representa ~2% sobre el volumen total de ingresos) con el cual ya se ha llegado a un acuerdo bajo el cual ya se están recobrando mes a mes el importe pendiente de dichos retrasos.

Distribución por operadores ⁽¹⁾

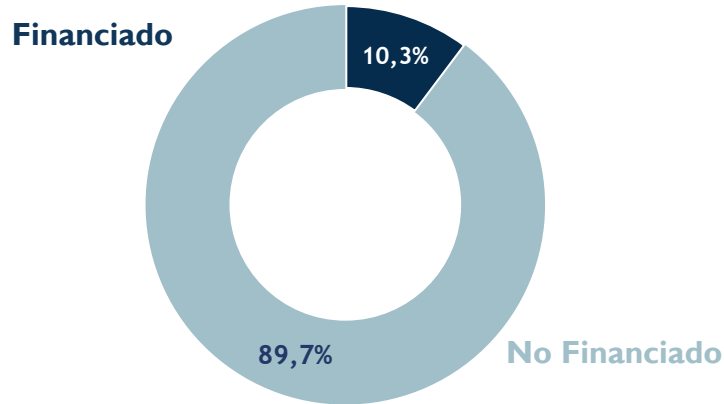


KPIs 1T 2025

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

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

Situación Financiación de la Cartera¹



KPIs Financiación



826.000 €
Financiación
Hipotecaria



37,4 %
LTC²



Sin coste por cancelación
anticipada

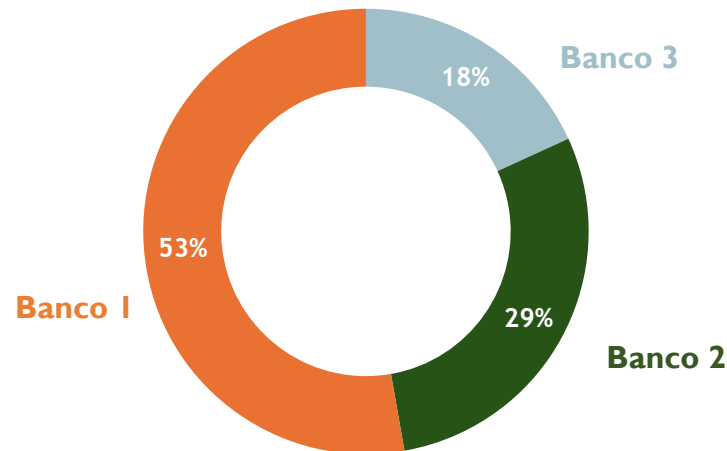


Euribor 12m
+1,3% - 1,5%
Coste



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

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



	1T 2025	2024
N° de activos	10	9
m ²	2.752	2.670
Importe neto de la cifra de negocios	134.980	426.033
Prestación de servicios	134.980	426.033
Sueldos y salarios ⁽²⁾	(31.917)	(45.240)
Otros gastos de explotación	(28.937)	(416.732)
Servicios exteriores	(29.937)	(416.731)
Comisión de gestión	(21.483)	(304.856)
Servicios legales	(4.605)	(22.800)
Auditoría y salida a cotización	-	(64.012)
Otros	(2.849)	(25.064)
Amortización de las inversiones	(17.394)	(69.510)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	56.731	(105.449)
RESULTADO FINANCIERO	32.357	134.480
Gastos financieros	(9.776)	(16.053)
Otros ingresos financieros	42.132	50.136
Variación de instrumentos financieros a valor razonable	-	100.397
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	89.087	29.031
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	89.087	29.031

1, EEFF a 31/12/2024 auditados, contabilidad 1T2025 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 Mar 25 ⁽¹⁾



ACTIVO	1T 2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE	7.557.580	7.068.668
Inversiones inmobiliarias	7.422.228	6.922.996 ⁽²⁾
Inversiones financieras a largo plazo	135.352	145.672
Inversiones financieras a largo plazo	45.000	45.000
Otros activos financieros a largo plazo	90.352	100.672
ACTIVO CORRIENTE	5.044.352	6.013.529
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	385.802	465.337
Clientes por ventas	23.140	131.743
Otros creditos con las Administraciones Públicas	362.662	333.594
Existencias	15.700	6.305
Efectivo y otros activos equivalentes	4.642.850	5.541.886
Tesorería	1.380.986	822.156
Inversiones financieras a corto plazo	3.261.863	4.719.731
TOTAL ACTIVO	12.610.386	13.082.197

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1T 2025	2024
PATRIMONIO NETO	11.588.393	11.981.890
Fondos Propios	11.588.393	11.981.890
Capital	8.544.001	8.544.001
Prima de emisión	3.161.715	3.661.715
Reservas	25.327	25.307
Resultados de ejercicios anteriores	(249.132)	(278.163)
Resultado del ejercicio	106.482	29.031
PASIVO NO CORRIENTE	956.584	958.098
Deudas a largo plazo	212.129	958.098
Otros pasivo financieros a L/P	212.128	213.642
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	744.455	744.455
PASIVO CORRIENTE	65.409	142.209
Deudas a corto plazo	38.596	51.664
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	38.596	51.664
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	26.813	90.545
Acreeedores varios	16.650	85.313
Otras deudas con Administraciones Públicas	10.163	5.232
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.610.386	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 enero de 2025

LIFT



ASSET
MANAGEMENT