

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2023

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria 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 2023, 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.

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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de los instrumentos del patrimonio**

La Sociedad tiene registrado en su balance de las cuentas anuales adjuntas, dentro del epígrafe de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, instrumentos de patrimonio por importe de 44.845.824 euros, tal y como se detalla en la nota 5.1 de la memoria adjunta.

Los instrumentos de patrimonio se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dichas correcciones valorativas se calculan como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, tal y como se indica en la nota 4.2 de la memoria adjunta.

En relación con las plusvalías tácitas, se ha de considerar las inversiones inmobiliarias que las empresas del grupo poseen y, en concreto, las valoraciones de dichas inversiones inmobiliarias que el valorador externo independiente ha emitido.

Se trata de un aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.

Hemos comparado el valor neto contable registrado de cada instrumento de patrimonio con su importe recuperable, el cual ha sido determinado a partir del patrimonio neto de cada entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas asociadas a ésta.

En relación con las plusvalías tácitas asociadas a cada instrumento de patrimonio, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias que las empresas del grupo poseen realizadas por el experto independiente de la dirección sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Entendimiento de las principales hipótesis clave de las valoraciones mediante una reunión con el experto, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Sociedad al valorador.

Finalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 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.

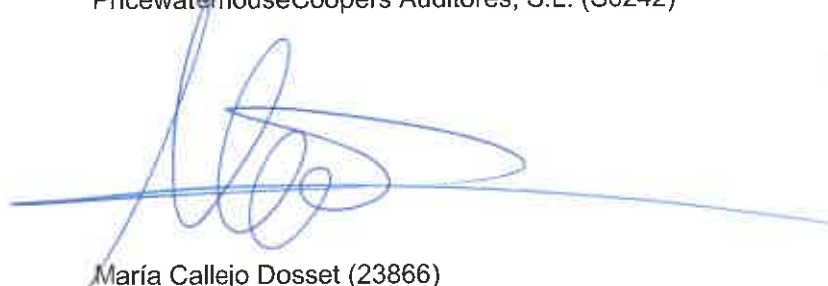
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas 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 entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



María Callejo Dosset (23866)

26 de abril de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/11223

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2023

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible		44.847.892	46.850.994	FONDOS PROPIOS:	Nota 7	45.367.578	46.490.236
Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo		2.068	3.742	Capital escriturado		6.003.025	6.003.025
Instrumentos de patrimonio	Nota 5.1	44.845.824	46.847.252	Prima de emisión		40.636.269	41.650.840
				Reserva legal		207	1.152
				Acciones y participaciones en Patrimonio propias		(273.131)	(284.584)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(880.197)	(807.559)
				Resultado del ejercicio		(118.595)	(72.638)
ACTIVO CORRIENTE							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		565.994	429.987				
Cientas, empresas del Grupo		345.418	230.624				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	332.461	39.918				
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo	Nota 10	12.957	190.706				
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 5.2 y 13.1		3.471	PASIVO CORRIENTE		46.308	790.745
Periodificaciones a corto plazo				Deudas a corto plazo	Nota 8	-	484.884
				Deudas con entidades de crédito		-	484.884
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 6	200.410	171.293	Deudas con empresas del grupo a corto plazo	Nota 13.1	2.396	-
TOTAL ACTIVO		45.413.886	47.280.982	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9	43.912	305.862
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		45.413.886	47.280.982

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al 31 de diciembre de 2023.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2023

(En Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	980.832	966.751
Prestación de servicios		980.832	966.751
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(1.061.148)	(1.004.903)
Servicios exteriores		(1.058.752)	(1.004.903)
Tributos		(2.396)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 4.1	(1.674)	(3.273)
Amortización del inmovilizado intangible		(1.674)	(3.273)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(81.990)	(41.425)
Gastos financieros	Nota 8 y 12.3	(36.605)	(31.213)
RESULTADO FINANCIERO		(36.605)	(31.213)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(118.595)	(72.638)
Impuestos sobre Beneficios	Nota 10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(118.595)	(72.638)
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	(118.595)	(72.638)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2023.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(118.595)	(72.638)
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)	(118.595)	(72.638)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021	6.003.025	41.650.840	3.074	(240.732)	(626.269)	(181.290)	46.608.648
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(72.638)	(72.638)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	(181.290)	181.290	-
Distribución del resultado	-	-	(1.922)	(43.852)	-	-	(45.774)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	6.003.025	41.650.840	1.152	(284.584)	(807.559)	(72.638)	46.490.236
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(118.595)	(118.595)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	(72.638)	72.638	-
Distribución del resultado	-	(1.014.571)	-	-	-	-	(1.014.571)
Distribución de prima de emisión	-	-	(945)	11.453	-	-	10.508
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	6.003.025	40.636.269	207	(273.131)	(880.197)	(118.595)	45.367.578

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023
(En Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2023	31/12/2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(485.760)	(108.638)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(118.595)	(72.638)
Ajustes del resultado		38.279	34.486
Amortización del inmovilizado	Nota 4.1	1.674	3.273
Gastos financieros	Nota 12.3	36.605	31.213
Cambios en el capital corriente		(368.839)	177.601
Variación en deudores y otras cuentas a cobrar		(114.794)	(45.623)
Variación en otros activos corrientes		7.904	6.716
Variación acreedores y otras cuentas a pagar		(261.949)	216.508
Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		(36.605)	(31.213)
Pago de intereses		(36.605)	(31.213)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		2.001.428	(62.483)
Pagos por inversiones		(980.000)	(62.483)
Empresas del grupo y asociadas	5.1	(980.000)	(62.483)
Cobros por inversiones		2.981.424	2.981.424
Empresas del grupo y asociadas	5.1	2.981.424	2.981.424
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.486.551)	(154.411)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		10.508	(45.774)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 7	-	(45.774)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 7	10.508	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(482.488)	(108.637)
a) Emisión			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		2.396	-
b) Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	Nota 8	(484.884)	(108.637)
Pagos por distribución de prima de emisión	Nota 7	(1.014.571)	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I + II + III)		29.117	108.658
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		171.293	279.951
Efectivo o equivalentes al final del periodo		200.410	171.293

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el
31 de diciembre 2023

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L., en Madrid, el 6 de noviembre de 2017, por un periodo de tiempo indefinido. Con fecha 28 de junio de 2019, se modificó la denominación social de Espiropy, S.L. por la de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

Asimismo, se acordó modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Con fecha 15 de septiembre del 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad modificar el domicilio social a la calle María de Molina número 1, 5º derecha, en Madrid.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

El régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI.

Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acordó por unanimidad la transformación de la Sociedad a una Sociedad Anónima, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica, y se adoptaron una serie de acuerdos de aumento de capital social.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen de SOCIMI

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A 31 de diciembre de 2023, las acciones del Grupo cotizan en el BME Growth. A 31 de diciembre de 2023, el Grupo cumple con los requisitos 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 (SOCIMI).
4. Obligación de Distribución del resultado: 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 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 1 del artículo 2 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 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.

5. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. **Capital mínimo.** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de 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.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad es cabecera de una sociedad dependiente, que conforman el Grupo Home Capital Rentals SOCIMI, cuyo domicilio social se encuentra en la Calle María de Molina, nº 1, 5º derecha, Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2022, fueron formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2023 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas el 28 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Bases de presentación del balance de situación

2.1 Marco normativo de información financiera

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- c. 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.

- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. en su reunión de 29 de marzo de 2024, se someterán a la aprobación de Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023 sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre han sido:

- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. La Sociedad verifica si existen pérdidas de valor que puedan reducir el valor recuperable de los activos a un importe inferior al de su valor en libros (Nota 4.2).
- El cálculo de las provisiones y contingencias por desembolsos que la Sociedad espera que serán necesarios para llevar a cabo la liquidación de las obligaciones (Nota 4.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro 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 en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales relativa al ejercicio 2023 se presenta a efectos comparativos junto con la información correspondiente al ejercicio 2022.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios contables aplicados en el ejercicio 2022.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

2.9 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha obtenido unas pérdidas de 118.595 euros (72.638 euros a 31 de diciembre de 2022). Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 519.686 euros (fondo de maniobra negativo por importe de 360.758 euros a 31 de diciembre de 2022).

El Administrador Único de la Sociedad formula las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por considerar que los flujos procedentes de sus operaciones, junto con la tesorería disponible, son suficientes para hacer frente a las obligaciones a corto plazo de la Sociedad.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Base del reparto:		
Pérdidas del ejercicio	(118.595)	(72.638)
Aplicación:		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(118.595)	(72.638)

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Propiedad industrial

La propiedad industrial se lleva a coste menos amortización acumulada y correcciones por deterioro del valor reconocidas. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de la propiedad industrial durante su vida útil estimada (10 años).

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de la página web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de las aplicaciones informáticas durante su vida útil estimada (10 años).

4.2 Instrumentos financieros

4.2.1 Activos financieros

4.2.1.1) A coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán 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, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerara que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

4.2.1.2) A coste

Se incluyen en esta categoría de valoración las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercerlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen 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 calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

4.2.2 Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen 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 por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.2.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de una sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

La Sociedad clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el balance de situación incrementando el saldo de este epígrafe.

4.4 Impuesto sobre Beneficios

Régimen SOCIMI

Con fecha 12 de abril de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los socios de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los socios que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

El incumplimiento del requisito de permanencia de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

De acuerdo con los criterios de presentación establecidos en la Consulta del ICAC publicada en el mes de septiembre de 2009, los dividendos y los ingresos financieros de la Sociedad se encuentran incluidos dentro del "Importe neto de la cifra de negocios" por entender que forman parte de la actividad ordinaria de la Sociedad (véase Nota 1). En este sentido, durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" un importe de 980.832 euros en concepto de comisiones de gestión a sus participadas Beuste Investment, S.L.U. por importe de 896.614 euros y Edificio Apodaca 20, S.L.U. por importe de 84.208 euros. (véanse Notas 12.1 y 13.1).

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Durante el ejercicio 2023 no se han devengado intereses por este concepto.

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales adjuntas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.7 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

En las cuentas anuales adjuntas, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.



Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio y la situación financiera. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

4.9 Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.10 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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.

5. Inversiones en empresas del grupo a largo y corto plazo

5.1 Instrumentos de patrimonio

El movimiento del epígrafe de "Instrumentos de patrimonio" durante el ejercicio terminado del 31 de diciembre 2023 y 2023 se muestra a continuación:

Ejercicio 2023

Sociedad	Euros			
	Saldo a 31.12.2022	Aportaciones de socios	Devoluciones de aportaciones de socios	Saldo a 31.12.2023
Activos financieros a coste:				
Beuste Investment, S.L.U.	42.117.252	380.000	(2.531.428)	39.965.824
Edificio Apodaca, 20, S.L.U.	4.730.000	600.000	(450.000)	4.880.000
Total	46.847.252	980.000	(2.981.428)	44.845.824

Ejercicio 2022

Sociedad	Euros			
	Saldo a 31.12.2021	Aportaciones de socios	Devoluciones de aportaciones de socios	Saldo a 31.12.2022
Activos financieros a coste:				
Beuste Investment, S.L.U.	42.189.252	300.000	(372.000)	42.117.252
Edificio Apodaca, 20, S.L.U.	4.130.623	899.377	(300.000)	4.730.000
Total	46.319.875	1.199.377	(6.72.000)	46.847.252

Movimientos 2023

El 11 de enero de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20 S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 300.000 euros.

El 27 de enero de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 100.000 euros.

El 27 de febrero de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 100.000 euros.

El 27 de marzo de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20 S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 150.000 euros.

El 16 de mayo de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 260.678 euros.

El 17 de mayo de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 270.750 euros.

El 2 de junio de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 300.000 euros.

El 5 de junio de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 300.000 euros.

El 29 de junio de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 280.000 euros.

El 30 de junio de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 1.120.000 euros.

El 7 de julio de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 100.000 euros.

El 19 de julio de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 200.000 euros.

El 18 de julio de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 200.000 euros.

El 27 de julio de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 100.000 euros.

El 10 de agosto de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 100.000 euros.

El 27 de octubre de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 60.000 euros.

El 31 de octubre de 2023 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 20.000 euros.

Movimientos 2022

El 4 de febrero de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 30.000 euros.

El 10 de febrero de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 300.000 euros.

El 21 de marzo de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 20.000 euros.

El 31 de marzo de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 469.377 euros.

El 4 de mayo de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 40.000 euros.

El 16 de mayo de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 40.000 euros.

El 23 de mayo de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 372.000 euros.

El 7 de julio de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 50.000 euros.

El 24 de noviembre de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto por un importe de 250.000 euros.

El 16 de diciembre de 2022 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Edificio Apodaca 20 S.L.U., decidió realizar una distribución de reservas con cargo a "Aportaciones de los socios" por un importe de 300.000 euros.

El detalle de las participaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros	
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro
Beuste Investment, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	5.000	7.429.565	4.461.924	36.656.203	41.118.128	39.965.824	-
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	Explotación en régimen de alquiler de un edificio situado en c/Apodaca, 20, Madrid / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	1.355.000	(149.250)	(262.823)	2.115.986	1.853.163	4.880.000	-
Total								44.845.824	

(*) Sociedad auditada por PwC, S.L.

El detalle de las participaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros	
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro
Beuste Investment, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	5.000	(101.167)	(829.254)	39.636.885	38.807.631	42.117.252	-
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	Explotación en régimen de alquiler de un edificio situado en c/Apodaca, 20, Madrid / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	1.355.000	(116.620)	(124.208)	2.090.184	1.965.986	4.730.000	-
Total								46.847.252	

(*) Sociedad auditada por PwC, S.L.

Para determinar que no existe deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas existentes netas del efecto impositivo a la fecha de valoración. El método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas, es la determinación del valor razonable calculado por un experto externo independiente de los activos inmobiliarios de cada una de las de las empresas del Grupo. Dichas plusvalías tácitas, sustentadas en el valor razonable de los activos inmobiliarios de las participadas, han sido suficientes para soportar el valor en libros de las participadas.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en bolsa.

5.2 Inversiones en empresas del Grupo corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo	
	31.12.2023	31.12.2022
Créditos a empresas del Grupo	-	3.471
Total	-	3.471

Con fecha 31 de marzo de 2022 la sociedad realizó una aportación no reintegrable al patrimonio de la Sociedad participada, Edificio Apodaca 20, S.L.U. por importe de 469.377 euros la cual se utilizó para liquidar la deuda financiera con Grupo que mantenía registrada en su balance por importe de 468.343 euros.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. Las cuentas corrientes de la Sociedad no poseen restricciones de disponibilidad.

	31.12.2023	31.12.2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	200.410	171.293
Total	200.410	171.293

7. Patrimonio neto

El detalle del capital de la Sociedad dominante es el siguiente:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Número de acciones	% Capital	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas (117 accionistas)	3.176.120	52,91%	3.174.520	52,88%
Autocartera	33.359	0,56%	34.959	0,58%
Total	6.003.025	100%	6.003.025	100%

Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2023 representan el 0,58% del Capital Social y totalizan 33.359 acciones, con un coste total de 273.131 euros y un precio medio de adquisición de 7,74 euros por acción.

Durante 2023 la Sociedad Dominante vendió 1.420 acciones a un valor medio de 7,40 euros por acción.

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, 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 la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Prima de emisión

El 28 de junio de 2023, en Junta General Ordinaria de Accionistas se aprobó una distribución de reservas, con cargo a la reserva de prima de emisión, por importe de 0,17 euros por acción en circulación que ascendió a un importe total de 1.014.571 euros. La distribución se efectuó el día 7 de julio de 2023.

8. Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Euros	
	2023	2022
Corriente		
- Deudas con entidades de crédito (8.1)	-	484.884
- Deudas con empresas del grupo a corto plazo (13.1)	2.396	-
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43.912	305.862
	46.308	790.745

8.1 Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de deudas con entidades de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de los ejercicios 2023 y 2022 es como sigue:

	Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo	
	31.12.2023	31.12.2022
Pólizas de crédito	-	484.884
Total	-	484.884

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Miles de euros			
	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Banco Santander	750.000	-	04/05/2024	Euribor 1año+1,95%
Bankinter	700.000	-	05/02/2024	Euribor 1año+1,8%
Total	1.450.000	-		

El importe de intereses devengados durante el ejercicio terminado el 31.12.2023 es de 36.605 euros (Nota 12.3).

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Miles de euros			
	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Banco Santander	1.000.000	257.407	25/04/2023	Euribor 1año+2,3%
Bankinter	700.000	227.477	11/01/2023	Euribor 1año+1,8%
Total	1.700.000	484.884		

El importe de intereses devengados durante el ejercicio terminado el 31.12.2022 es de 31.213 euros (Nota 12.3).

9. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda. "Deber de información" de la Ley 31/2014, de 29 de enero de 2016

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.

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	28,15	55,72
Ratio de operaciones pagadas	27,16	37,4
Ratio de operaciones pendientes de pago	72,53	66,88

	Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	1.570.701	1.025.093
Total pagos pendientes	35.057	305.549

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado. No se incluyen los proveedores relacionados con la compraventa de inmuebles, al entender el Grupo que no tienen carácter comercial.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días, a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días.

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Volumen	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.278.837	995.479
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	80%	75%

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Saldos deudores:		
Hacienda pública deudora por IVA	12.957	190.706
	12.957	190.706

10.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(118.595)	(72.638)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	(118.595)	(72.638)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-

10.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	(118.595)	(72.638)
Diferencias permanentes:		
Resultado contable régimen SOCIMI	(118.595)	(72.638)
Resultado contable régimen general	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Regularizaciones	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

9

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a estas cuentas anuales.

11. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

- a. No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- b. No existen en la Sociedad Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No han sido distribuidos dividendos en el ejercicio 2023 con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

En el ejercicio 2023 no se han distribuido dividendos.

- e. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley es la siguiente:

	Fecha adquisición
Beuste Investments, S.L.U.	Marzo de 2018
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	Diciembre de 2021

La fecha de adquisición del inmueble destinado al arrendamiento al que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley que figura en la Nota 5 es la siguiente:

	Fecha adquisición
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	Abril de 2018
General Margallo, 33 (Madrid)	Julio de 2018
Gignàs, 26 (Barcelona)	Agosto de 2019
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	Junio de 2018 y febrero de 2019
Colomer, 9 (Madrid)	Abril de 2018
Farmacia, 12 (Madrid)	Enero de 2020
Villarroel, 173bis (Barcelona)	Septiembre de 2021
Apodaca, 20 (Madrid)	Diciembre de 2021
Pujades, 279 (Barcelona)	Diciembre de 2021

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

- Participación en Beuste Investment, S.L.U. que asciende a 39.965.824 euros (Nota 5.1).
- Participación en Edificio Apodaca, 20, S.L.U. que asciende a 4.880.000 euros (Nota 5.1).
- El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U. a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros
	VNC 31.12.2023
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	7.805.797
General Margallo, 33 (Madrid)	7.110.674
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.221.733
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	8.231.706
Colomer, 9 (Madrid)	7.167.989
Farmacia, 12 (Madrid)	9.669.603
Villarroel, 173bis (Barcelona)	5.090.798
Pujades, 279 (Barcelona)	7.142.745
Total	56.441.045

El valor de mercado (GAV) obtenido de la valoración de estos activos por parte de un experto independiente asciende a 68.823.000 euros.

- El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Edificio Apodaca 20, S.L.U., a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros
	VNC 31.12.2023
Apodaca, 20 (Madrid)	4.909.722
Total	4.909.722

El valor de mercado (GAV) obtenido de la valoración de estos activos por parte de un experto independiente asciende a 8.568.000 euros.

Q

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se han dispuesto de reservas.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Prestación de servicios de asesoramiento	980.832	966.751
Total	980.832	966.751

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios profesionales independientes	1.031.417	978.089
Prima de seguros	25.690	24.748
Otros servicios	1.247	1.738
Servicios bancarios y similares	398	328
Servicios exteriores	1.058.752	1.004.903
Tributos	2.396	-
Total	1.061.148	1.004.903

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de asesoramiento prestados por la Sociedad "Home Capital Management" (Nota 13.1), así como los gastos devengados correspondientes a la pertenencia al BME Growth.

12.3 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Intereses de deudas con entidades de crédito	36.605	31.213
Gastos Financieros	36.605	31.213

13. Saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas y prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Beuste Investments, S.L.U.	896.614	-	-	-
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	84.218	-	-	-
Home Capital Management, S.L.	-	908.178	-	-
Total	980.832	908.178	-	-

Ejercicio 2022

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas y prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Beuste Investments, S.L.U.	897.321	-	-	-
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	69.430	-	-	-
Home Capital Management, S.L.	-	895.140	-	-
Total	966.751	895.140	-	-

El importe de los saldos con vinculadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

Saldos con vinculadas	Euros		
	Operaciones comerciales	Operaciones financieras	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar
Beuste Investment, S.L.U.	304.818	-	2.396
Edificio Apodaca, 20 S.L.U.	27.443	-	-
Total	332.461	-	2.396

Ejercicio 2022

Saldos con vinculadas	Euros		
	Operaciones comerciales	Operaciones financieras	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar
Beuste Investment, S.L.U.	43.389	-	-
Edificio Apodaca, 20 S.L.U.	-	-	-
Total	43.389	-	-

Contrato de gestión

Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Home Capital Management, S.L. (en adelante Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con la

prestación de determinados servicios de gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora en el marco de dicha relación contractual (el contrato de Gestión). Dicho contrato sustituye y deja sin efecto al suscrito anteriormente el 10 de diciembre de 2018. La duración del contrato es por un periodo de ocho años desde la fecha de firma y podrá ser prorrogable por dos años adicionales.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá por la prestación de sus servicios, desde el 1 de enero de 2020, una comisión de Gestión por un importe equivalente al 1% del GAV de los inmuebles. No obstante, lo anterior, las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos tres años desde la incorporación de la Sociedad al BME Growth.

A 31 de diciembre de 2023 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 908.178 euros (895.140 euros en el ejercicio 2022), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Comisión Carried Interest (o Comisión de Éxito):

La Sociedad abonará a la Sociedad Gestora una Comisión de Éxito que se calculará teniendo en cuenta el importe total de las distribuciones, entendiéndose por tal la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad y sólo se devengará en caso de que la distribución en cuestión de que se trate exceda el denominado "Umbral".

Tendrá la consideración de "Umbral":

- a) el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas de la Sociedad (sea en forma de nominal, prima, prestación accesorio o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaran las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a dichos accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la distribución, la "Fecha de la Distribución") y sobre la base de un año de 365 días; menos
- b) el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del cinco por ciento (5%) desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución, y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Sociedad Gestora devengará una Comisión de Éxito igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

A 31 de diciembre de 2023 no se ha devengado esta comisión por parte de la Sociedad.

13.2 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta dirección

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

Asimismo, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dichos ejercicios.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 18.385 euros, correspondiente a la prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

13.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2023 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Borja Jesús Pérez Arauna, a cierre del ejercicio 2023 tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que ha suscrito un Contrato de Gestión (Nota 13.1), ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de la Home Capital Management S.L., y (ii) tiene una participación del 100% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 13,5% en el capital social de la Home Capital Management S.L.

14. Otra información

14.1 Personal

La Sociedad no dispone de medios materiales ni humanos propios y, por tanto, no tiene Alta Dirección en la plantilla.

14.2 Retribución de los auditores

Durante el ejercicio 2023 y 2022, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la sociedad han sido los siguientes:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	17.390	16.050
Otros servicios de verificación	7.500	7.000
	24.890	23.050

15. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

16. Información sobre la gestión del riesgo financiero

La Sociedad utiliza para la gestión de riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad de la Sociedad y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera de la Sociedad, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

a. Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

b. Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

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

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

c. Riesgo fiscal

La Sociedad y su sociedad participada están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, 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 correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La pérdida del régimen SOCIMI supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste el incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota

d

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.

Al cierre del ejercicio 2023, los Administradores consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

d. Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros ni pasivos contingentes significativos.

18. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores relevantes hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales.

9.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Entorno macroeconómico y de la Sociedad

Durante 2023, los inversores se vieron beneficiados tanto en los mercados de renta variable como en los de renta fija, a pesar de un entorno global complejo caracterizado por conflictos y crisis económicas en varios países. Las bolsas mundiales obtuvieron ganancias considerables, mientras que la renta fija volvió a ofrecer rentabilidades atractivas gracias a la subida de los tipos de interés. La volatilidad se mantuvo baja, especialmente en los mercados de renta variable. Dos factores clave detrás del rendimiento positivo del mercado fueron el crecimiento del PIB mundial a pesar de una política monetaria restrictiva, y los buenos resultados de las grandes empresas cotizadas a nivel mundial. Además, hubo señales de fortaleza económica en países como Estados Unidos, Japón y Latinoamérica, mientras que China y Europa mostraron cierta debilidad.

Los bancos centrales de varios países mantuvieron políticas monetarias restrictivas para combatir la inflación. Tanto la Reserva Federal como el Banco Central Europeo optaron por subir tipos en 2023 de manera significativa, aunque este último optó por pausar las alzas a finales de año debido al enfriamiento económico en Europa y la inestabilidad de Oriente Medio.

En la Eurozona, hubo una desaceleración económica significativa en 2023, con un crecimiento esperado del PIB del 0,7%, principalmente debido al debilitamiento de Alemania. Sin embargo, esta debilidad económica también llevó a una reducción en la inflación. España destacó como una de las economías con una contribución positiva al crecimiento del área, impulsada por el turismo y la demanda doméstica, con niveles muy superiores a los registrados en los demás países de la Eurozona.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario, éste ha estado marcado por la subida de tipos de interés por parte de los Bancos Centrales. Esta subida de tipos ha provocado una corrección de valor a la baja en la mayoría de los activos inmobiliarios, y ha endurecido notablemente el coste y el acceso a financiación bancaria.

En Europa los volúmenes anuales de inversión inmobiliaria alcanzaron mínimos de la década en varios mercados europeos. Los elevados costes de la deuda y la debilidad de la economía siguieron limitando la toma de decisiones en 2023. En términos de inversión, en España, se ha registrado un volumen de inversión de 11.200 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al año anterior del 36%.

Para el año 2024 se espera que la inflación se estabilice provocando, como viene descontando el mercado, una bajada en los tipos de interés, aunque aún es pronto para estimar cuando comenzará esta bajada, y en qué niveles se estabilizarán los tipos eventualmente. Por tanto, aun cuando se espera que el 2024 sea un año con mayor volumen de Inversión inmobiliaria que el 2023 es probable que las valoraciones sigan bajando.

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle María de Molina, 1, 5ª derecha, 28006 Madrid (España) con N.I.F. número A-87953535 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800JBH872JK8W8E44.

El objeto social es la tenencia de participaciones sobre sociedades cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. Así como, la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La Sociedad se incorporó al BME Growth con fecha 20 de marzo de 2020.

La Sociedad participada, Beuste Investment, S.L.U. ha continuado las operaciones de arrendamientos de vivienda para uso corporativo de sus edificios de Madrid de Calle Colomer 9, Blasco de Garay 32, Gral. Margallo 33 y de Barcelona de calle Pujades 279, Gignàs 26 y Villarroel 179B.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2023 estaba formado por Pedro Michelena Izquierdo, Borja Pérez Arauna y Rafael Noblejas Sánchez-Migallón.

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

El detalle del capital de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31/12/2023	
	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas (117 accionistas)	3.176.120	52,91%
Autocartera	33.359	0,56%
Total	6.003.025	100%

La Sociedad ha obtenido en el ejercicio 2023 unas pérdidas de 118.595 euros.

Riesgos e incertidumbres

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

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

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

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

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

Uso de instrumentos financieros por la Sociedad

La Sociedad no ha realizado, ni realiza operaciones con instrumentos financieros.

Considera que no existen riesgos financieros dada la alta liquidez de la compañía y la buena gestión en cobros.

Evolución previsible de la Sociedad

A través de las Sociedades Beuste Investment, S.L.U. y Edificio Apodaca, 20 S.L.U. prevé poner en operación a lo largo de 2024 los edificios de la calle Colomer 8-10-12 en Madrid, calle Farmacia 12 en Madrid y de la calle Apodaca 20 en Madrid.

Acontecimientos importantes para La Sociedad ocurridos después del cierre.

No se han producido acontecimientos importantes para la Sociedad después del cierre.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio 2023 actividades de investigación y desarrollo.

Adquisición de participaciones sociales propias

La Sociedad tiene 33.539 acciones propias a 31 de diciembre de 2023, con un valor nominal total de 273.131 euros y un precio medio de adquisición de 7,74 euros por acción.

Operaciones con partes vinculadas:

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Operaciones con vinculadas	Ventas y prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Euros	
			Ingresos financieros	Gastos financieros
Beuste Investments, S.L.U.	896.614	-	-	-
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	84.218	-	-	-
Home Capital Management, S.L.	-	908.178	-	-
Total	980.832	908.178	-	-

Periodo de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 28,15 días en el ejercicio 2023.

Medio ambiente

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

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

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2023

El Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., formula las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 de la Sociedad HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A., que se componen del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el día 29 de marzo de 2024. Las cuentas anuales están recogidas en 37 hojas, todas ellas visadas por la Secretaria del Consejo, firmando los Administradores en esta hoja.

En Madrid, a 29 de marzo de 2024



(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente



(Pedro Michelena Izquierdo)

Consejero



(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero

