

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO BME  
GROWTH DE BME MTF EQUITY

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

JUNIO DE 2024

El presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante “**DAR**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (en adelante, la “**Circular 2/2020**”), sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) de BME MTF Equity y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el Mercado de los valores de nueva emisión objeto del aumento de capital de NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. (“**Numulae**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”). Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el “**Documento de Ampliación**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Solventis S.V., S.A., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 60, 4ª Planta – 28046 Madrid y provista de N.I.F. número A-63593552, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.673, Folio 85, Hoja M-657.519, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto del aumento de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular de BME Growth de BME MTF Equity 4/2020, de 30 de julio sobre el Asesor Registrado (la “**Circular BME Growth 4/2020**”),

## **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. (“**Numulae**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, el “**Grupo**” o el “**Emisor**”) en calidad de Asesor Registrado, Entidad Colocadora y Coordinadora en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.

**Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>6</b>
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	6
1.2. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	6
1.3. Identificación completa de la entidad emisora. ....	7
<b>2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>8</b>
2.1 Finalidad del aumento de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios. ....	8
2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. ....	10
2.3 Información financiera.....	10
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor. ....	11
2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	12
2.6 Declaración sobre el capital circulante. ....	12
2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación. ....	12
<b>3. INFORMACIÓN RELATIVA AL AUMENTO DE CAPITAL .....</b>	<b>17</b>
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular el	

aumento de capital. Información sobre la cifra de capital social tras el aumento de capital en caso de suscripción completa de la emisión. .... 17

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de aumento de capital..... 18

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir al aumento de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. .... 18

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación. .... 19

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth. .... 19

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS..... 20**

4.1 Pleitos y litigios ..... 20

#### **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES ..... 21**

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. .... 21

5.2 Declaración e informe de tercero emitido en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora..... 21

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado. .... 22

#### **ANEXO I: Estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2023, junto con los correspondientes informes de auditoría**

#### **ANEXO II: Informe elaborado por el Consejo de Administración de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.**

#### **ANEXO III: Informe sobre aumento de capital por compensación de créditos en virtud del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitido por SW Auditores España, S.L.P.**



## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1. Documento Informativo de Incorporación.**

Con ocasión de la incorporación a negociación de sus acciones en el BME Growth, efectuada el 21 de julio de 2017, Numulae preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 14/2016, de 26 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB), actual BME Growth de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente vigente, Circular 1/2020, modificada por la Circular 2/2022).

Posteriormente, en fechas 27 de julio de 2018, 22 de enero de 2019 y 29 de julio de 2020, la Sociedad publicó Documentos de Ampliación Reducido (“**DAR**”) y Completo (“**DAC**”) de conformidad con el modelo establecido en los Anexos 1 y 2 de la Circular 2/2020.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), modificada por la Circular 2/2022 de Modificación de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity y de la Circular 3/2020, de 20 de julio, sobre información suministrada por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity; los mencionados DIIM, DAR y DAC pueden consultarse en la página web de la Sociedad <https://numulae.com/diim-numulae-gestion-de-servicios-socimi-s-a/> y <https://numulae.com/inversores/>, así como en la página web de BME Growth [https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/NUMULAE\\_GESTI%  
c3%93N\\_DE\\_SERVICIOS\\_SOCIMI\\_S\\_A  
ES0105265005.aspx](https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/NUMULAE_GESTI%c3%93N_DE_SERVICIOS_SOCIMI_S_A_ES0105265005.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, hechos relevantes, información privilegiada y otra información relevante publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de la Sociedad.

### **1.2. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.**

La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. (representado por D. Javier Suárez Zapata), D. Javier Porras Díaz, D. Simon Thomas Blaxland, D. Tomás Merina Ortega, D. Jaime Suárez de Toledo y D. Rafael Doñoro Blancas, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Numulae, en virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo en su reunión del 17 de enero de 2024, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020 del segmento de BME Growth de BME MTF Equity “Requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (en adelante, la “**Circular 2/2020**”).

Los miembros del Consejo de Administración de Numulae, como responsables del presente Documento de Ampliación Reducido, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **1.3. Identificación completa de la entidad emisora.**

Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con N.I.F. A85654804, con domicilio social situado en la calle Goya, 23, Planta 1ª y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Numulae Gestión de Servicios, S.L., en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous con fecha 12 de febrero de 2009, con el número 478 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de marzo de 2009, en el Tomo 26.509, Folio 139, Sección 8ª, Hoja M-477.678, Inscripción 1ª.

Con fecha 31 de marzo de 2017, la Junta General adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI junto con el cambio de denominación social de la compañía, pasando a denominarse “Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.”. Dicho acuerdo fue elevado a público por el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco con fecha 1 de junio de 2017, bajo el número de protocolo 2.444, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de julio de 2017 en el Tomo 26.509, Folio 148, Sección 8ª, Hoja M-477678 e Inscripción 8ª.

Con fecha 8 de mayo de 2017 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación al régimen fiscal especial para SOCIMI.

El objeto social de Numulae está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

#### **"ARTÍCULO 2º.-**

*1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*

*a) La tenencia, adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (CNAE 6820).*

*b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*

*c) 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*

*d) 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.*

*2. Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles.*

*3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*4. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”*

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

**2.1 Finalidad del aumento de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de marzo de 2024 aprobó un aumento de capital mediante la emisión de nuevas acciones a suscribir y desembolsar mediante compensación de créditos (en adelante, el “**Aumento de Capital Social**”). En este sentido, la Junta General de Accionistas acordó aumentar capital en tres millones trescientos setenta y ocho mil noventa y nueve euros con seis céntimos (3.378.099.06.-€), mediante la emisión un millón setecientos ochenta y siete mil trescientas cincuenta y cuatro (1.787.354) nuevas acciones (en adelante, las “**Nuevas Acciones**”), considerando como valor unitario de cada una de ellas, tal y como establecen los Préstamos Convertibles, la media ponderada de cotización en las seis sesiones anteriores a la fecha de adopción, en su caso, del acuerdo de Aumento de Capital Social por compensación de créditos por parte de la Junta General de Accionistas (en adelante, el “**Valor de Conversión**”).

Las Nuevas Acciones se crean por su valor nominal de un euro (1.-€) y con una prima de emisión que vendrá determinada por el Valor de Conversión, esto es, una prima de emisión de ochenta y nueve céntimos (0,89.-€) por acción, lo que da lugar a un valor unitario de las Nuevas Acciones emitidas de un euro con

ochenta y nueve céntimos (1,89.-€). Asimismo, las Nuevas Acciones tendrán los mismos derechos y obligaciones que las acciones existentes de la Sociedad.

En línea con la estrategia de la Sociedad, esta tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. En ese sentido, la Sociedad ha identificado diversos proyectos que tiene la intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de allegar fondos suficientes para poder materializar dichos proyectos.

En ese contexto, la Sociedad suscribió un total de 30 contratos de préstamo convertible (en adelante, los “**Préstamos Convertibles**”) celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (en adelante, los “**Prestamistas de los Préstamos Convertibles**”) desde el 25 de abril de 2022 hasta el 23 de febrero de 2023, cuyo detalle se encuentra en el informe emitido por el Consejo de Administración de la Sociedad, incorporado como Anexo II (en adelante, el “**Informe del Consejo de Administración**”), publicado en el OIR de 30 de junio de 2021 y 7 de noviembre de 2022. Entre los Prestamistas de los Préstamos Convertibles se encuentran accionistas y consejeros de la Sociedad. Dichos Préstamos Convertibles prevén la posibilidad de que, al tiempo de su vencimiento, la Sociedad acuda a la conversión de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que resultan de los mismos en capital social de la propia Sociedad, mediante un Aumento de Capital Social mediante aportación de créditos.

De conformidad con el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se emitió el Informe del Consejo de Administración sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 23 de enero de 2023, y BDO Auditores, S.L.P, en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa de los datos de los créditos con fecha 27 de febrero de 2023. Tanto el Informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad (ambos recogidos en el Anexo III al presente DAR) han sido puestos a disposición de los accionistas en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, tanto en el domicilio social como en la página web de la Sociedad y en la página web del BME Growth, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de marzo de 2023.

Así pues, el Consejo de Administración, analizada la situación patrimonial de la Sociedad y entendiendo que el interés social así lo aconseja, propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, al objeto de dar cumplimiento a la obligación de pago prevista en los Préstamos Convertibles, aprobar un Aumento de Capital Social por compensación de créditos que evite la descapitalización de la Sociedad que se produciría en el caso de hacer frente a la devolución del importe de los Créditos en metálico. Todo ello permitiría continuar avanzando en la estrategia de inversión de la Sociedad a corto y medio plazo y reforzando asimismo la solidez de su situación patrimonial.

El Aumento de Capital Social por compensación de créditos propuesto se prevé como un mecanismo adicional y complementario al previsto en el punto segundo del orden del día de la reunión de la Junta General de Accionistas, que contempla, en su caso, un aumento de capital social por aportaciones dinerarias (en adelante, el “**Aumento Dinerario**”).

Adicionalmente a lo indicado en el párrafo anterior, el Aumento de Capital Social por compensación de créditos propuesto -sumado al Aumento Dinerario- incrementará el número de acciones de la Sociedad en circulación.

## **2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible.**

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “Circular 3/2020”), toda la información privilegiada, otra información relevante y otra información periódica desde la incorporación a negociación de las acciones de Numulae en el BME Growth está disponible en la sección de “Inversores” de la página web de la Sociedad (<https://numulae.com/inversores/>), así como en la página web de BME Growth:

([https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/NUMULAE\\_GESTI%  
c3%93N\\_DE\\_SERVICIOS\\_SOCIMI\\_S\\_A  
ES0105265005.aspx](https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/NUMULAE_GESTI%c3%93N_DE_SERVICIOS_SOCIMI_S_A_ES0105265005.aspx)) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de Numulae.

## **2.3 Información financiera.**

Como se ha indicado en el epígrafe 1.1., Numulae tiene publicados sus estados financieros e informes de auditoría, así como información privilegiada y otra información relevante sobre la Sociedad, tanto en su página web como en la web de BME Growth.

La Sociedad publicó el día 30 de abril de 2024 los estados financieros consolidados e individuales relativos al ejercicio 2023. Dichos estados financieros anuales fueron revisados por SW Auditores España, S.L.P., quien emitió el correspondiente informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

La información financiera fue elaborada por el Consejo en fecha 30 de marzo de 2024 de conformidad con los principios y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 602/2016, así como el Código de Comercio y la restante legislación mercantil vigente. Se adjuntan como Anexo I al presente Documento de Ampliación estos estados financieros anuales auditados por SW Auditores España S.L.P.

**2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.**

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde a las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, que fue puesta a disposición del Mercado el pasado 30 de abril de 2024 y está disponible en la web de BME Growth y de la propia Compañía, así como en el Anexo I del presente Documento.

No obstante, se muestra a continuación un avance de la cuenta de resultados consolidada a 31/03/2024:

	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>Variación</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	1.483.321,25 €	1.458.304,39 €	1,71 %
<b>Otros ingresos de explotación</b>	25.942,69 €	97.542,40 €	-74,94 %
<b>Gastos de Personal</b>	-31.089,08 €	-30.181,79 €	3,01 %
<b>Otros gastos de explotación</b>	-990.019,99 €	-1.171.113,00 €	-15,45 %
<b>Amortización del inmovilizado</b>	-241.409,33 €	-288.191,01 €	-16,31 %
<b>Otros resultados</b>	-1.021,84 €	-80.592,52 €	-987,33 %
<b>Resultado de explotación</b>	245.715,70 €	-14.231,53 €	-- %
<b>Resultado financiero</b>	-200.948,62 €	-176.685,28 €	13,76 %
<b>Resultado antes de impuestos</b>	43.967,08 €	-190.916,81 €	-- %

- **Importe neto de la cifra de negocios:** Los ingresos provienen del arrendamiento de los locales de negocio, que se han incrementado en casi un 2% con respecto al mismo periodo analizado del año anterior.
- **Otros gastos de explotación:** se corresponden principalmente con servicios de profesionales independientes (auditoría, servicios legales, etc.), así como otros gastos, que a lo largo de este ejercicio han disminuido en más de un 15% con respecto al primer trimestre del 2023.
- **Gastos financieros:** se corresponde con los gastos de intereses por deudas con entidades de crédito.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente

Desde los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al cierre anual auditado de 2023 hasta la fecha del presente DAR, la Sociedad no ha tenido cambios significativos en su posición financiera ni en su negocio.

Descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

Numulae tiene previsto financiar su actividad con los fondos captados en el Aumento de Capital Social objeto de este Documento, así como, en su caso, por el Aumento Dinerario, y con las rentas de los locales que tiene alquilados en el centro comercial Arcángel, Parque Astur y Mercado de Torrijos.

## **2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.**

La Sociedad no dispone de previsiones a fecha del presente Documento de Ampliación.

## **2.6 Declaración sobre el capital circulante.**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del presente Documento de Ampliación.

A finales del ejercicio, la normativa contable obliga a contabilizar a corto el importe equivalente a 1 año de los préstamos a largo plazo, es decir, se traspasa el saldo del largo plazo al corto plazo por el importe que se va a amortizar de deuda al año siguiente. Sin embargo, en la parte de los ingresos, no se permite contabilizar los derechos de cobro que se van a generar en ese mismo período. La Sociedad está perfectamente estructurada, con los ingresos mensuales de alquiler se abonan las cuotas mensuales de los préstamos. El obligado cumplimiento medio de todos los contratos de alquiler está en torno a 3,5 años, por lo que la Sociedad tiene garantizado los flujos necesarios para amortizar los préstamos a corto plazo, con independencia de la forma en que la normativa contable obliga a contabilizar las operaciones.

## **2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.**

La Sociedad no ha identificado variaciones respecto a los factores de riesgo incluidos en el DIIM de julio de 2017 y los DAR y DAC de julio 2018, enero 2019 y julio 2020 salvo aquellos relativos a la pandemia de COVID-19, que se incluyen en este epígrafe y los derivados por conflictos bélicos actuales, que la compañía no identifica como un riesgo para el desarrollo del negocio.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM y DAR, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes actualmente:

- **Riesgo de operaciones vinculadas**

La Sociedad ha realizado operaciones entre personas, sociedades o entidades del Grupo y podría seguir haciéndolo en el futuro. Si bien la Sociedad tiene establecidos controles internos rigurosos que aseguran

razonablemente que dichas operaciones se realizan en condiciones de mercado, y la probabilidad de que dichos controles pudiesen fallar o perder efectividad es baja, en el caso de que lo hiciesen podría afectar negativamente a los resultados o la situación financiera de la Sociedad y su valoración en el mercado.

- **Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos**

Numulae a 31 de diciembre de 2023 cuenta con 195 inquilinos. Más del 80% de los contratos están firmados con operadores de primer nivel mundial y el riesgo está diversificado

entre todos ellos, ya que ninguno supera el 10% de los ingresos totales de la Sociedad, a la fecha en la que se publica el presente documento. Sin embargo, podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar ligeramente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

- **Riesgo vinculado a la guerra entre Rusia y Ucrania**

La invasión de Ucrania por parte de Rusia despertó todas las alarmas en el tablero internacional, y la economía mundial está empezando a notar las primeras consecuencias de estos primeros meses de conflicto. El actual clima desfavorable y lleno de incertidumbre por el futuro han provocado que los españoles no perciban el sector inmobiliario tan estable como antes. La situación bélica podrá disminuir la demanda, además de aumentar los precios en la construcción y detener las inversiones.

El gran riesgo de toda esta situación es la inflación, que ya está empezando a superar las previsiones para este año 2024. Su efecto se extenderá a las materias primas, la energía y los alimentos básicos, repercutiendo de forma directa en el poder adquisitivo de los potenciales compradores e inversores.

Sin embargo, respecto al mercado inmobiliario, no tendrá grandes efectos en los precios de la vivienda en España, debido a que el mercado ruso no es el primordial en el sector inmobiliario. De la misma forma, el mercado ucraniano también supone un porcentaje mínimo en los procesos de compraventa de España, ya que solamente configura el 0,1% del total de este tipo de operaciones.

- **Riesgo derivado de la no cobertura de las pólizas de seguro del Grupo de daños producidos en los inmuebles**

El Grupo dispone de seguros que cubren los eventuales daños producidos en sus inmuebles. Todos los locales están asegurados y la siniestralidad desde 2016 ha sido prácticamente nula. Además, la comunidad de propietarios también tiene su propia póliza de seguros que cubre la siniestralidad de las zonas comunes.

Sin embargo, si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros contratados, el Grupo experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus

propiedades. Todo lo anterior podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones**

Numulae tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Renta 4, S.A. (“Renta 4”) como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 2.9 del DIIM), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones del Emisor, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez. En este sentido, la inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados oficiales. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

- **Nivel de endeudamiento**

La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 tiene una ratio de endeudamiento “Loan To Value” (en adelante “LTV”) por debajo 25%. Con las nuevas inversiones, la compañía no tiene previsto incrementar la financiación bancaria debido a que antes decidirán realizar un nuevo aumento de capital, por lo que las previsiones para final de año serían que el endeudamiento total de la compañía sería de 110,52 MM € y la LTV, ya con los nuevos activos incorporados, esté entre el 15% y el 20%. Todo ello, condicionado a que se cumplan las perspectivas de inversión.

El incumplimiento en el pago de la deuda podría tener un impacto negativo en las operaciones, situación financiera y, por tanto, en la valoración de la Compañía.

- **Concentración geográfica**

Numulae posee en Córdoba, Avilés y Madrid el 100% de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2023. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas localidades o de un cambio en las condiciones económicas particulares que se presenten en estas localidades, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

- **Riesgo de pérdida del régimen fiscal SOCIMI**

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el

régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

- La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

- **Riesgo de no tener el 100% de la propiedad de los Centros Comerciales**

El Grupo es propietario del 26,34% del Centro Comercial El Arcángel (Córdoba), del 50,05% del Centro Comercial Parque Astur (Avilés) y del 100% del Mercado de Torrijos (Madrid). Por lo tanto, no cuenta con la mayoría suficiente para adoptar decisiones de administración, gestión y control de los Centros. Por lo que la Sociedad podría incurrir en situaciones que perjudicaran el buen funcionamiento del Grupo.

Por otro lado, dado que el nivel de endeudamiento lo permite, la Sociedad no tiene la necesidad de rotar activos, en gran parte por la estabilidad que les da tener un socio de referencia. En cuanto a la gestión de las zonas comunes, todos los centros comerciales están profesionalizados. La gestión del día a día la lleva un gestor especializado. En este caso, Cushman en el C.C. Arcángel y Carrefour Properties en C.C. Parque Astur. En el C.C. Arcángel son miembros permanentes de la comisión de gobierno, participan en todas las decisiones, y en el C.C. Parque Astur, son los presidentes de la comunidad de propietarios. La gerencia no hace nada sin informar a Numulae previamente.

- **Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios**

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política y económica.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición,

tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

- **Riesgos vinculados a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad**

La Sociedad no puede asegurar que sus acciones vayan a cotizar en el futuro a un precio igual o superior al precio de emisión de las Nuevas Acciones. El precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

- **Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Sociedad**

En el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. Adicionalmente, esta suele ser la estrategia de financiamiento que emplea la Sociedad en comparación con la oportunidad de financiarse por vía deuda.

En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitan sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente. Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

### 3. INFORMACIÓN RELATIVA AL AUMENTO DE CAPITAL

#### 3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular el aumento de capital. Información sobre la cifra de capital social tras el aumento de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

Con anterioridad a la ejecución del Aumento de Capital Social objeto del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad ascendía a 13.230.757,00 euros, representado por 13.230.757 acciones nominativas de un euro (1,00 €) de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

En virtud del acuerdo de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Numulae 20 de marzo de 2024 los términos y condiciones del Aumento de Capital Social aprobado son los que se detallan a continuación:

Se ha acordado aumentar el capital social de la Sociedad por un importe total de tres millones trescientos setenta y ocho mil noventa y nueve euros con seis céntimos (3.378.099,06.-€), mediante la emisión un millón setecientos ochenta y siete mil trescientas cincuenta y cuatro (1.787.354) Nuevas Acciones, con un valor nominal de un euro (1.- €) y una prima de emisión de ochenta y nueve céntimos (0,89.-€) por acción, lo que da lugar a un valor unitario de un euro con ochenta y nueve céntimos (1,89.-€).

Las Nuevas Acciones serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las acciones que se emitirán serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación de los créditos correspondientes a los Préstamos Convertibles.

El importe total efectivo de la emisión ascenderá a tres millones trescientos setenta y ocho mil noventa y nueve euros (3.378.099.-€).

Las Nuevas Acciones derivadas del Aumento de Capital Social gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, tras el otorgamiento de la escritura pública de aumento de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante “**Iberclear**”) y sus Entidades Participantes.

El Aumento de Capital Social no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que los inversores que han adquirido las Nuevas Acciones no han podido hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

#### Capital resultante tras la ampliación

Todas las Acciones Nuevas se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas. Por lo tanto, el capital social de la Sociedad resultante tras el Aumento de Capital Social asciende a quince millones dieciocho mil ciento once euros (15.018.111.-€), compuesto por quince millones dieciocho mil ciento once

(15.018.111) acciones de un euro (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie. El referido Aumento de Capital Social elevado a público mediante escritura de aumento de capital social otorgada el 30 de abril de 2024 ante el Notario D. Manuel Mellado Rodríguez, número de protocolo 676, quedó debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el pasado 16 de mayo de 2024, folio electrónico, IRUS 1000283448977, inscripción/anotación 25 con hoja M-477678.

### **3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta del aumento de capital**

Los aumentos de capital por compensación de créditos no llevan aparejados derechos de suscripción preferente de conformidad con la legislación mercantil aplicable. Las Nuevas Acciones han sido íntegramente suscritas en el momento de la adopción del acuerdo de ampliación por parte de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

### **3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir al aumento de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.**

El Aumento del Capital Social será suscrito y desembolsado mediante compensación de los créditos que accionistas relevantes y/o consejeros tienen frente a la Sociedad.

Los accionistas y/o consejeros que han suscrito acciones se detallan a continuación en nombre, número de acciones e importe (€):

<b>Inversor</b>	<b>N.º acciones</b>	<b>Importe (€)</b>
La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.	1.324.337	2.502.999,18
La Equitativa de Madrid, S.L.	165.107	312.053,54
Parador de Oza, S.L.	137.702	260.257,87
Don Simon Thomas Blaxland	160.208	302.793,29
<b>Total</b>	<b>1.787.354</b>	<b>3.378.099,78</b>

Tras el Aumento de Capital Social descrito en el presente DAR, la base accionarial de Numulae queda conformada de la siguiente manera:

<b>Inversor</b>	<b>%</b>
La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.	55,97
Parador de Oza, S.L.	12,26
Northern Technologies, S.L.	5,87
Don Simon Thomas Blaxland	6,72
La Equitativa de Madrid, S.L.	6,28
Otros	10,61
<b>Total</b>	<b>100</b>

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de otros accionistas con una posición directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social tras la ejecución de la operación de Aumento de Capital Social objeto del presente a fecha 31 de diciembre de 2023.

El 10,61% (“Otros”) restante, se distribuye entre 47 accionistas, sin incluir la autocartera, que a fecha actual representa el 2,29% del capital social actual.

### **3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación.**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión; el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado (“Reglamento sobre abuso de mercado”), y el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital Social son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las Nuevas Acciones están denominadas en euros. Asimismo, todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión del Aumento de Capital Social, son ordinarias y atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación tras el otorgamiento de la escritura pública de aumento de capital, a partir de la fecha de su inscripción en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes.

### **3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.**

Las Nuevas Acciones pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

## **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

### **4.1 Pleitos y litigios**

La Sociedad está incurso, con algunos de sus accionistas titulares de una participación minoritaria en el capital social, en procedimientos judiciales relativos a la propiedad de sus acciones, así como conflictos relacionados con determinados acuerdos societarios; cuya defensa jurídica se ha encomendado al despacho de abogados Cuatrecasas.

Todos ellos guardan relación con la adquisición de la participación social de la mercantil TORRIJOS PLAZA XXI, S.L. por parte de la Sociedad, habiéndose pronunciado ya la Audiencia Provincial de Madrid a favor de Numulae y de los socios fundadores de TORRIJOS PLAZA XXI, S.L., quienes vendieron su participación social a la Sociedad. Así, sin perjuicio de su concreta evolución final, existen razones muy sólidas para que la Sociedad vea satisfechas sus pretensiones en todos ellos.

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.**

El Emisor designó en fecha 1 de agosto de 2022 a Solventis, S.V., S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo así con el requisito fijado en la Circular 1/2020. En dicha Circular se establece la obligación de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al BME Growth, y al mantenimiento de la misma, mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Solventis, S.V., S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 del Mercado.

Solventis, S.V., S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 8 de junio de 2008, de acuerdo con lo establecido en la Circular 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Solventis, S.V., S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Lecuona, el 5 de agosto de 2004 con número 1840 de su protocolo, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.673, Folio 85, Hoja M 657.519, inscripción 1ª, con N.I.F. nº A63.593.552 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 60, 4ª Planta derecha, 28046.

Solventis, S.V., S.A. actúa en todo momento en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta, así como la normativa de aplicación al BME Growth, y manifiesta que cumple con los procedimientos y mecanismos que apliquen para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar su independencia en cuanto asesor registrado respecto de las empresas a las que asesore como así se ha ratificado por la CNMV.

Numulae y Solventis, S.V., S.A. declaran que entre ellos sólo existe la relación de Emisor y Asesor Registrado descrito en el presente apartado.

### **5.2 Declaración e informe de tercero emitido en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.**

Se incluye como Anexo III el Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, en virtud del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitido por SW Auditores España, S.L., con domicilio social en Paseo de la Castellana 137, 17ª plt., 28046 Madrid.

### **5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.**

Además de Solventis, S.V., S.A. que actúa como Asesor Registrado, las siguientes firmas han prestado servicios de asesoramiento a Numulae en relación con la nueva emisión o con información suministrada a tal fin:

- (a) Cazorla Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-86058120, en vigor, domicilio social en la calle Antonio Maura 4, 3º, 28001 Madrid, asesor en derecho español la Sociedad.
- (b) SW Auditores España, S.L.P., con N.I.F. B-83887125, en vigor, y domicilio social en Paseo de la Castellana, 137, 17ª plt., 28046 Madrid.
- (c) Banco de Sabadell, S.A, con N.I.F. A-08000143, en vigor, domicilio social en avenida Oscar Espla, 37, 03007, Alicante, como entidad agente.

**ANEXO I: Estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2023, junto con los correspondientes informes de auditoría**

**ANEXO II: Informe elaborado por el Consejo de Administración de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.**

**ANEXO III. Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos en virtud del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitido por SW Auditores España, S.L.P.**



**NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales Consolidadas  
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio  
finalizado al 31 de diciembre de 2023**

## INDICE

I - INFORME DE LOS AUDITORES

II - CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS A 31.12.23

III - INFORME DE GESTION CONSOLIDADO

\* \* \* \* \*

**I - INFORME DE LOS AUDITORES**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo todos ellos consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes de las Sociedades de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.



Los riesgos más significativos detectados han sido los siguientes:

#### **A. Inversiones Inmobiliarias.**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 91% de los activos del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.6 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 36 millones de euros a 31 de diciembre de 2023.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. El Grupo no ha registrado deterioro alguno sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias del Grupo se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la memoria consolidada de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

El Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 10.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

#### Procedimientos de auditoría utilizados

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte de las mismas comprobando la corrección de su activación.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto al riesgo de deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.



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

## **B. Reconocimiento de Ingresos**

El reconocimiento de ingresos es un área significativa y susceptible de incorrección material particularmente en el cierre del ejercicio en relación con su adecuada imputación temporal.

Nuestros principales procedimientos de auditoría han incluido a 31 de diciembre de 2023:

- Verificación de la emisión y cobro de las facturas de arrendamiento.
- Correspondencia de la facturación con los contratos formalizados con los arrendatarios.
- Asimismo, y a partir de una muestra de ventas, hemos comprobado la imputación del ingreso en el periodo apropiado.

Por último, hemos verificado que en la nota correspondiente de la memoria se incluirán los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma.

Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la sociedad dominante son los responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, 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 consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.



En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la sociedad dominante son los responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 el administrador de la sociedad dominante tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 auditoría 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 consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas 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 consolidadas, 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 de la sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.



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

Nos comunicamos con los administradores de la sociedad dominante 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 sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

**SW Audidores España, S.L.P.**  
Nº ROAC: S-1620

Loreta Calero Pérez  
Socia  
Nº ROAC: 19.686

Madrid, 29 de abril de 2024



SW AUDITORES ESPAÑA,  
SLP .

2024 Núm. 01/24/08180

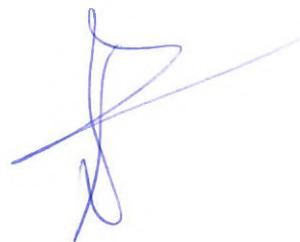
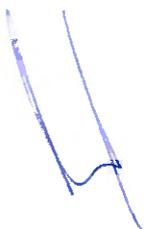
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**II – CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2023**

- Balance de Situación Consolidado
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
- Estado de cambios en el Patrimonio Consolidado
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- Memoria Consolidada



RT



**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022**

(expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.867.865,28</b>	<b>37.664.508,58</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>		-	-
1. Fondo de Comercio de Consolidacion	6	-	-
2. Inmovilizado Intangible	9	-	-
<b>II. Inmovilizado material</b>	9	<b>230.877,68</b>	<b>43.417,18</b>
1. Terrenos y construcciones		-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	41.813,71
3. Inmovilizado en curso y anticipos		230.877,68	1.603,47
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	10	<b>36.012.572,82</b>	<b>36.991.966,37</b>
1. Terrenos		9.521.798,40	9.521.439,54
2. Construcciones		26.490.774,42	27.470.526,83
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	12.1	<b>409.139,69</b>	<b>413.849,94</b>
5. Otros activos financieros		409.139,69	413.849,94
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>	15	<b>215.275,09</b>	<b>215.275,09</b>
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>2.549.425,60</b>	<b>1.599.166,17</b>
<b>II. Existencias</b>		<b>9.000,00</b>	<b>9.000,00</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>734.513,48</b>	<b>763.385,58</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12.1	682.413,07	531.904,27
4. Personal	12.1	4,87	0,33
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	52.095,54	231.480,98
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	12.1	<b>856.283,32</b>	<b>419.996,16</b>
3. Valores representativos de deudas		-	-
5. Otros activos financieros		856.283,32	419.996,16
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>157,87</b>	<b>157,87</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	12.1	<b>949.470,93</b>	<b>406.626,56</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>39.417.290,88</b>	<b>39.263.674,75</b>

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022**

(expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>15.233.714,13</b>	<b>15.611.290,99</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	12.4 y 13.1	<b>15.233.714,13</b>	<b>15.611.290,99</b>
<b>I. Capital</b>		<b>13.230.757,00</b>	<b>13.230.757,00</b>
<b>II. Prima de emisión</b>	13.3	<b>7.144.404,61</b>	<b>7.144.404,61</b>
<b>III. Reservas</b>	13.4	<b>(3.611.155,39)</b>	<b>(3.578.031,76)</b>
1. Legal y estatutarias		214.528,27	214.528,27
2. Otras reservas		(3.825.683,66)	(3.792.560,03)
<b>IV. Reservas en sociedades consolidadas</b>	13.6	<b>(235.072,33)</b>	<b>(427.949,17)</b>
<b>VI. (Acciones y participaciones en patrimonio propias y de</b>	13.2	<b>(122.409,28)</b>	<b>(116.958,79)</b>
<b>VII. Resultados ejercicios anteriores</b>		<b>(811.203,41)</b>	<b>(129.940,27)</b>
<b>VIII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>(361.607,07)</b>	<b>(510.990,63)</b>
1. Pérdidas y ganancias consolidadas		(361.607,07)	(510.990,63)
2. Pérdidas y ganancias atribuibles socios externos	8	-	-
<b>A-4) Socios externos</b>	8	-	-
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>18.659.847,94</b>	<b>18.441.231,94</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		<b>810.056,52</b>	<b>606.767,39</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	12.2	<b>17.849.791,42</b>	<b>17.834.464,55</b>
2. Deudas con entidades de crédito		16.816.196,02	16.776.330,36
4. Otros pasivos financieros		1.033.595,40	1.058.134,19
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.523.728,81</b>	<b>5.211.151,82</b>
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	18	<b>(3.769,50)</b>	<b>9.849,67</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	12.2	<b>5.265.206,00</b>	<b>4.301.845,19</b>
2. Deudas con entidades de crédito		1.878.860,53	1.917.156,69
4. Otros pasivos financieros		3.386.345,47	2.384.688,50
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>262.292,31</b>	<b>899.456,96</b>
1. Proveedores	12.2	-	5.394,57
3. Acreedores varios	12.2	89.898,91	258.978,43
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	-
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	15	172.393,40	288.460,73
7. Anticipos de clientes		-	346.623,23
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>39.417.290,88</b>	<b>39.263.674,75</b>

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022**

(expresado en euros)

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(361.607,07)</b>	<b>(510.990,63)</b>
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>6.240.353,71</b>	<b>5.491.535,83</b>
a) Ventas		6.240.353,71	5.491.535,83
b) Prestaciones de servicios			
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>367.579,75</b>	<b>126.717,57</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		367.579,75	126.717,57
<b>6. Gastos de personal</b>	16	<b>(133.429,04)</b>	<b>(129.244,39)</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados		(103.270,90)	(101.468,20)
b) Cargas sociales		(30.158,14)	(27.776,19)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(4.264.514,57)</b>	<b>(3.645.419,07)</b>
a) Servicios exteriores		(3.247.267,27)	(2.845.413,91)
b) Tributos		(1.026.040,17)	(800.005,16)
d) Otros gastos de gestión corriente		8.792,87	-
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>		<b>(1.412.694,88)</b>	<b>(1.346.611,26)</b>
<b>14. Otros resultados</b>	16	<b>(329.290,06)</b>	<b>(513.355,40)</b>
<b>A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)</b>		<b>468.004,91</b>	<b>(16.376,72)</b>
<b>15. Ingresos financieros</b>		<b>429,02</b>	<b>169,42</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		399,47	169,42
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		29,55	
<b>16. Gastos financieros</b>		<b>(642.462,96)</b>	<b>(489.407,33)</b>
<b>17. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>12.421,96</b>	
a) Cartera de negociación y otros		12.421,96	
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO(15+16+17+18+19)</b>		<b>(829.611,98)</b>	<b>(489.237,91)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2+20+21+22)</b>		<b>(361.607,07)</b>	<b>(505.614,63)</b>
<b>23. Impuestos sobre beneficios</b>			<b>(5.376,00)</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+23)</b>		<b>(361.607,07)</b>	<b>(510.990,63)</b>
<b>A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+24)</b>		<b>(361.607,07)</b>	<b>(510.990,63)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante.....		(361.607,07)	(510.990,63)
Resultado atribuido a socios externos.....			

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022  
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS	31/12/2023	31/12/2022
<b>A) Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>(361.607,07)</b>	<b>(510.990,63)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración Instrumentos financieros		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
V. Diferencia de conversión		
VI. De sociedades puestas en equivalencia		
VII. Efecto impositivo		
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
VIII. Por valoración de Instrumentos financieros		
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
XI. Diferencia de conversión		
XII. De sociedades puestas en equivalencia		
XIII. Efecto impositivo		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(361.607,07)</b>	<b>(510.990,63)</b>
Total de Ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(361.607,07)	(510.990,63)
Total de ingresos y gastos atribuidos a los socios externos		

Handwritten signatures and initials in blue ink are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials 'TS' and 'SAS' on the right.

NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
A LOS PERÍODOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado atribuido a la sociedad dominante	Socios Externos	Total
<b>A. SALDO FINAL AÑO 2021</b>	12.961.357,00	6.907.332,81	257.316,82	(1.981.758,69)	(164.749,66)	(129.940,27)	(601.200,51)	19.816,07	17.296.173,37
I. Ajustes por cambio de criterio									
II. Ajuste por errores			(607.389,40)						
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO 2022</b>	12.961.357,00	6.907.332,81	320.072,58	(1.981.758,69)	(164.749,66)	(129.940,27)	(601.200,51)	19.816,07	16.690.783,97
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(420.431,01)		(420.431,01)
II. Operaciones con socios o propietarios									
1. Aumento (reducción) de capital	269.400,00	237.072,00							506.472,00
2. Conversión pasivos financieros en patrimonio neto									
3. (-) Distribución de dividendos			1.713,32		47.790,87				49.504,19
4. Operaciones con accionistas o participaciones propias y de la sociedad dominante			719.310,15						719.310,15
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos							601.200,51	(19.816,07)	2.254.053,54
7. Otras operaciones con socios o propietarios			118.859,58	1.553.809,52					
III. Otras variaciones del patrimonio neto									
<b>D. SALDO FINAL AÑO 2022</b>	13.230.757,00	7.144.404,61	519.810,47	(427.949,17)	(116.958,79)	(129.940,27)	(420.431,01)	0,00	19.799.692,84
I. Ajustes por cambio de criterio									
II. Ajuste por errores			(4.097.842,23)				(90.559,52)		
<b>E. SALDO AJUSTADO, INICIO 2023</b>	13.230.757,00	7.144.404,61	(3.578.031,76)	(427.949,17)	(116.958,79)	(129.940,27)	(510.990,63)	0,00	15.611.290,99
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(361.607,07)		(361.607,07)
II. Operaciones con socios o propietarios									
1. Aumento (reducción) de capital									
2. Conversión pasivos financieros en patrimonio neto									
3. (-) Distribución de dividendos									
4. Operaciones con accionistas o participaciones propias y de la sociedad dominante						(5.450,49)			(5.450,49)
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos									
7. Otras operaciones con socios o propietarios			(33.123,63)	192.876,84		(681.263,14)	510.990,63		(10.519,30)
III. Otras variaciones del patrimonio neto									
<b>F. SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	13.230.757,00	7.144.404,61	-3.611.155,39	(235.072,33)	(122.409,28)	(811.203,41)	(361.607,07)		15.233.714,13

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE FLUJOS DE TESORERÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(expresado en euros)

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos	(361.607,07)	(415.055,01)
2.-Ajustes del resultado	2.458.047,50	1.958.428,35
a) Amortización del inmovilizado(+)	1.412.694,88	1.256.051,64
b) Correcciones valorativas por deterioro(+/-)		0,00
c) Variación de provisiones(+/-)	203.289,13	213.138,80
g) Ingresos financieros (-)	(399,47)	(169,42)
h) Gastos financieros(+)	842.462,96	489.407,33
3.-Cambios en el capital corriente	(656.969,81)	208.877,47
a) Existencias(+/-)	0,00	7.959,32
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	(164.132,84)	(48.687,96)
c) Otros activos corrientes(+/-)	179.385,77	20.990,68
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	(174.474,09)	8.071,04
e) Otros pasivos corrientes(+/-)	(462.690,56)	349.433,04
f) Otros activos y pasivos no corrientes(+/-)	(35.058,09)	(128.888,65)
4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(842.063,49)	(489.237,91)
a) Pagos de intereses(-)	(842.462,96)	(489.407,33)
c) Cobro de intereses(+)	399,47	169,42
5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/--1+/-2+/-3+/-4)	597.407,13	1.263.012,90
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6.-Pagos por inversiones (-)	(1.057.048,99)	(3.055.600,23)
c) Inmovilizado material	(229.274,21)	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	(391.487,62)	(2.837.448,16)
e) Otros activos financieros	(436.287,16)	(218.152,07)
7.-Cobros por desinversiones (+)	4.710,25	2.810,55
e) Otros activos financieros	4.710,25	2.810,55
8.-Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	(1.052.338,74)	(3.052.789,68)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(5.450,49)	46.077,55
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio(-)	(5.450,49)	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio(+)	0,00	46.077,55
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos(+)		
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.003.226,47	1.926.912,33
a) Emisión	3.001.656,97	5.181.065,44
1.-Obligaciones y otros valores negociables(+)		
2.-Deudas con entidades de crédito(+)	2.000.000,00	2.796.376,94
3.-Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	1.001.656,97	2.384.688,50
b) Devolución y amortización de	(1.998.430,50)	(3.254.153,11)
1.-Obligaciones y otros valores negociables(-)		
2.-Deudas con entidades de crédito(-)	(1.998.430,50)	(3.254.153,11)
3.-Deudas con empresas del grupo y asociadas(-)		
4.-Otras deudas(-)		
11.-Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	(256.702,87)
a) Dividendos(-)		(256.702,87)
b) Remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio(-)		
12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/--9+/-10+/-11)	997.775,98	1.716.287,01
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/--5+/-8+/-11)</b>	<b>542.844,37</b>	<b>(73.489,77)</b>
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	406.626,56	480.116,33
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	949.470,93	406.626,56

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

**NOTA 1 - SOCIEDADES DEL GRUPO**

**1.1 Sociedad Dominante**

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada el día 12 de febrero de 2009 ante el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous, bajo la denominación social de "NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.L.". Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 26.509, folio 139, Sección 8ª, hoja M-477.678, con C.I.F. B-85654804. Con fecha 31 de marzo de 2016 la sociedad se transformó de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse "NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A."

El domicilio social se encuentra situado en la Calle Goya 23 Planta 1ª de Madrid.

Su objeto social consiste en la realización de todo tipo de actividades y negocios inmobiliarios.

Su actividad principal consiste en el Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

El ejercicio social comienza el 1 de enero, y termina el día 31 de diciembre de cada año.

Se le aplica, la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y el Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro. Para la formulación de los Estados Financieros intermedios en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la Nota 4 "Normas de registro y valoración".

La Sociedad 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.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas incorporan las cuentas anuales de las sociedades controladas por la sociedad Dominante, directa o indirectamente. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.

La Sociedad ha publicado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2022 en el Registro Mercantil.

**Legislación aplicable**

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencias de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIS), Sociedades de Inversión Inmobiliaria, fondos inmobiliarios extranjeros, etc), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de sus rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs). A continuación, se resumen los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

1. Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
2. Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
3. Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España 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 de requisitos de inversión. Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
4. Origen de Ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos un vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones Aptas.
5. Periodo de tenencia de activos. Los inmuebles aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años, se extiende a las participaciones Aptas.
6. Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de activos aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
7. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que existe un efectivo intercambio de información tributaria con España.
8. Régimen Fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en desde de dicho accionista, la SOCIMI quedara sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en el apartado anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

## 1.2 Sociedades Dependientes

La Sociedades dependientes, incluidas en la consolidación del Grupo NUMULAE son **Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A.** cuyo domicilio social se encuentra establecido en la Calle Goya, nº23, 1º de Madrid y su actividad principal consiste en el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia, **Inversiones Patrimoniales en Parques y Medianas S.L.** cuyo domicilio social se encuentra en la Calle Goya, nº23, 1º de Madrid y su actividad principal consiste en la compraventa y explotación de terrenos e inmuebles.

Durante el ejercicio 2022 la sociedad dominante ha llevado a cabo un proceso de fusión por absorción de la sociedad dependiente Torrijos Plaza XXI S.L.

El ejercicio social comienza el 1 de enero, y termina el día 31 de diciembre de cada año.

La información utilizada en la preparación de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022 referente a la totalidad de las sociedades del grupo corresponde a sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

El detalle de las participaciones de la Matriz en la sociedad filial, así como el sistema de consolidación y fondos propios a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	% participación		Patrimonio neto 31/12/23 (en euros)						Total Patrimonio Neto
	Directa	Indirecta	Capital	Reservas	Resultados Ej anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Otros instrumentos patrimonio	
<u>Sociedades que consolidan por Integración Global</u>									
Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A.	100,00%		4.501.000,00	98.883,62	(343.286,88)		431.640,86		4.688.237,60
Inversiones Patrimoniales en Parques y Medianas S.L.		100,00%	3.000,00	2.736,69	(363.010,29)	316.670,00	(76.406,16)		(117.009,76)

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

La sociedad no excluye ninguna sociedad dependiente del perímetro de consolidación.

La totalidad de las sociedades han sido consolidadas por el método de integración global.

No existen inversiones significativas en el grupo cuya moneda funcional sea diferente a la moneda local de presentación de sus estados financieros.

En los estados financieros consolidados adjuntos han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades del grupo NUMULAE.

El patrimonio neto de los minoritarios representa la parte a ellos asignable del patrimonio neto y de los resultados al 31 de diciembre de 2023 de aquellas sociedades que se consolidan por el método de integración global, y se presenta dentro del 'Patrimonio Neto' del balance consolidado adjunto y en el epígrafe de 'Resultado atribuido a intereses minoritarios' de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

## **NOTA 2 - SOCIEDADES ASOCIADAS Y MULTIGRUPO**

El grupo no posee sociedades consideradas como asociadas o multigrupo.

## **NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **3.1. Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2023 adjuntas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante a partir de los registros contables del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes aplicables en materia contable, y se presentan de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio neto consolidado, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales consolidadas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **3.2. Principios contables no obligatorios aplicados.**

No existen principios contables no obligatorios aplicados en estas cuentas anuales.

### **3.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.**

La preparación de las Cuentas Anuales consolidadas requiere que la Dirección de la Sociedad Dominante realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre del periodo intermedio, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante con la mejor información disponible al cierre del periodo intermedio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad Dominante a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- ✓ Vida útil de los activos materiales e intangibles.
- ✓ Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros.
- ✓ La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- ✓ Reclamaciones por garantía.
- ✓ Provisiones por litigios.
- ✓ Recuperabilidad de créditos fiscales activados.
- ✓ Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros.
- ✓ Reconocimiento de ingresos.
- ✓ Deterioro de participaciones en otras empresas.
- ✓ Tipos de cambio ante posibles devaluaciones.

#### 3.4. Comparación de la información

Los estados financieros consolidados presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, las correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022. Los mismos criterios han sido aplicados en cuanto a los desgloses incluidos en las Notas Explicativas adjuntas.

#### 3.5. Agrupación de partidas

Las Cuentas Anuales consolidadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance de situación consolidado, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

#### 3.6. Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance consolidado.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

**3.7. Cambios en criterios contables**

No se han realizado en el ejercicio ajustes a las Cuentas Anuales consolidadas por cambios de criterios contables.

**3.8. Corrección de errores**

En el ejercicio 2022 se produjo la fusión por absorción de la sociedad dependiente Torrijos Plaza XXI S.L. La sociedad Numulae Gestión de Servicios, valoró los elementos patrimoniales de la sociedad absorbida al valor de mercado que tenían en el momento de la primera consolidación (cuando se adquirió el 52,27% inicial de Torrijos) y se incorporó en el balance de fusión el 100% de los elementos patrimoniales a dicho valor. Este hecho va en contra de lo recogido en el punto 2.2.1.a de la Norma de Registro y Valoración nº 21 del PGC el cual indica que en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo. Este punto significa que la compañía no puede valorar los elementos patrimoniales fusionados por encima del valor que se le asignó en el momento de la primera consolidación.

La sociedad ha ajustado el exceso de valor contabilizado en las inversiones inmobiliarias:

	Cuentas Anuales formuladas 31/12/2022	Corrección de error	Cuentas Anuales reexpresadas 31/12/22
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>			
1. Terrenos	11.738.315,25	2.216.875,71	9.521.439,54
2. Construcciones	29.442.052,97	1.971.526,14	27.470.526,83
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			
2. Otras reservas	305.282,20	(4.097.842,23)	(3.792.560,03)
1. Perdidas y ganancias consolidadas	(420.431,01)	(90.559,62)	(510.990,63)

La sociedad en el ejercicio 2022 registró la amortización de las inversiones inmobiliarias provenientes de Torrijos Plaza XXI, por su valor antes de la revalorización, durante el ejercicio 2023 ha corregido el importe sobre el valor revalorizado:

	Cuentas Anuales 31/12/22	Corrección de error	Cuentas Anuales reexpresadas 31/12/22
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>			
8. Amortización del inmovilizado	(1.256.051,64)	(90.559,62)	(1.346.611,26)

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

3.9. Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación.

No se han producido operaciones significativas entre sociedades del perímetro de consolidación, cuando el ejercicio social de una de ellas finaliza en una fecha que no difiere en más de tres meses de la fecha de cierre de las cuentas consolidadas.

3.10. Importancia Relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad Dominante y entidades consolidadas, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

**NOTA 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus Estados financieros intermedios consolidados, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Homogeneización

*Homogeneización temporal.*

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han establecido en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar.

Todas las sociedades del grupo cierran su ejercicio en la misma fecha que las cuentas anuales consolidadas.

*Homogeneización valorativa.*

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del grupo, están valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración establecidos en el Código de Comercio, texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y Plan General de Contabilidad y demás legislación que sea específicamente aplicable.

Si algún elemento del activo o del pasivo o algún ingreso o gasto, u otra partida de las cuentas anuales ha sido valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en la consolidación, tal elemento se valora de nuevo y a los solos efectos de la consolidación, conforme a tales criterios, realizándose los ajustes necesarios, salvo que el resultado de la nueva valoración ofrezca un interés poco relevante a los efectos de alcanzar la imagen fiel del grupo.

*Homogeneización por las operaciones internas.*

Quando en las cuentas anuales de las sociedades del grupo los importes de las partidas derivadas de operaciones internas no sean coincidentes, o exista alguna partida pendiente de registrar, se han realizado los ajustes que procedan para practicar las correspondientes eliminaciones.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

**4.2. Fondo de comercio y diferencia negativa de consolidación.**

1. En la fecha de adquisición se reconoce como fondo de comercio de consolidación la diferencia positiva entre los siguientes importes:
  - a) La contraprestación transferida para obtener el control de la sociedad adquirida determinada conforme a lo indicado en el apartado 2.3 de la norma de registro y valoración 19.<sup>a</sup> Combinaciones de negocios del Plan General de Contabilidad, más en el caso de adquisiciones sucesivas de participaciones, o combinación por etapas, el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa en el capital de la sociedad adquirida, y
  - b) La parte proporcional del patrimonio neto representativa de la participación en el capital de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes derivados de la aplicación del artículo 25, y de dar de baja, en su caso, el fondo de comercio reconocido en los estados financieros intermedios de la sociedad dependiente en la fecha de adquisición.
2. Se presume que el coste de la combinación, según se define en el apartado 2.3 de la norma de registro y valoración 19.<sup>a</sup> Combinaciones de negocios del Plan General de Contabilidad, es el mejor referente para estimar el valor razonable, en dicha fecha, de cualquier participación previa de la dominante en la sociedad dependiente. En caso de evidencia en contrario, se utilizarán otras técnicas de valoración para determinar el valor razonable de la participación previa en la sociedad dependiente.
3. En las combinaciones de negocios por etapas, los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente que el grupo posea con anterioridad a la adquisición del control, se ajustarán a su valor razonable en la fecha de adquisición, reconociendo en la partida 16.b), 18.b) o 20) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, según proceda, la diferencia con su valor contable previo. En su caso, los ajustes valorativos asociados a estas inversiones contabilizados directamente en el patrimonio neto, se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias.
4. En el supuesto excepcional de que, en la fecha de adquisición, el importe de la letra b) del apartado 1 de este artículo sea superior al importe incluido en la letra a), dicho exceso se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un resultado positivo en la partida «Diferencia negativa en combinaciones de negocios».

No obstante, antes de reconocer el citado ingreso deberán evaluarse nuevamente los importes descritos en el apartado 1 anterior.

5. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición y en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas de acuerdo con los criterios incluidos en la norma de registro y valoración 6.<sup>a</sup> Normas particulares sobre el inmovilizado intangible del Plan General de Contabilidad, considerando las siguientes reglas.

A los efectos de comprobar el deterioro de las unidades generadoras de efectivo en las que participen socios externos, se ajustará teóricamente el importe en libros de esa unidad antes de ser comparado con su importe recuperable. Este ajuste se realizará, añadiendo al importe en libros del fondo de comercio asignado a la unidad, el fondo de comercio atribuible a los socios externos en el momento de la toma de control menos la correspondiente amortización acumulada desde esa fecha.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

El importe en libros teóricamente ajustado de la unidad generadora de efectivo se comparará con su importe recuperable para determinar si dicha unidad se ha deteriorado. Si así fuera, la entidad distribuirá la pérdida por deterioro del valor de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, reduciendo en primer lugar, el importe en libros del fondo de comercio asignado a la unidad.

No obstante, debido a que el fondo de comercio se reconoce solo hasta el límite de la participación de la dominante en la fecha de adquisición, cualquier pérdida por deterioro del valor relacionada con el fondo de comercio se repartirá entre la asignada a la dominante y la asignada a los socios externos, pero solo la primera se reconocerá como una pérdida por deterioro del valor del fondo de comercio.

Si la pérdida por deterioro de la unidad generadora de efectivo es superior al importe del fondo de comercio, incluido el teóricamente ajustado, la diferencia se asignará al resto de activos de la misma según lo dispuesto en la norma de registro y valoración 2.ª Inmovilizado material 2.2 Deterioro de valor del Plan General de Contabilidad.

En su caso, la pérdida por deterioro así calculada deberá imputarse a las sociedades del grupo y a los socios externos, considerando lo dispuesto en el apartado 1, letra d), del artículo 29 respecto al fondo de comercio atribuido a estos últimos.

Las diferencias entre el precio de adquisición de las participaciones de las Sociedades Dependientes consolidadas y el valor teórico contable de las mismas en la fecha de su incorporación al perímetro de consolidación, se han asignado al epígrafe "Fondo de Comercio de Consolidación" del activo del balance consolidado cuando son positivas y al epígrafe "Diferencias Negativas de Consolidación" del pasivo del balance consolidado cuando son negativas.

En aplicación de la nueva normativa para la elaboración de las cuentas consolidadas la "Diferencia Negativa de Consolidación" se han eliminado, en su totalidad, contra reservas, al no existir ningún importe identificado como pasivo.

#### 4.3 Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación.

##### *Eliminación de partidas intragrupo*

Se eliminan en su totalidad en las Cuentas Anuales consolidadas las partidas intragrupo, una vez realizados los ajustes que proceden de acuerdo con la homogeneización.

Se entiende por partidas intragrupo los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del grupo.

##### *Eliminación de resultados por operaciones internas.*

Se entiende por operaciones internas las realizadas entre dos sociedades del grupo desde el momento en que ambas sociedades pasaron a formar parte del mismo. Se entiende por resultados tanto los recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias como los ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto, de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Contabilidad.

La totalidad del resultado producido por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realizan frente a terceros ajenos al grupo. Los resultados que se difieren son tanto los del ejercicio como los de ejercicios anteriores producidos desde la fecha de adquisición.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

No obstante, las pérdidas habidas en operaciones internas pueden indicar la existencia de un deterioro en el valor que exigiría, en su caso, su reconocimiento en los Estados Financieros intermedios consolidados. De igual modo, el beneficio producido en transacciones internas puede indicar la existencia de una recuperación en el deterioro de valor del activo objeto de transacción que previamente hubiera sido registrado. En su caso, ambos conceptos se presentan en las Cuentas Anuales consolidadas conforme a su naturaleza.

Todo lo anterior se aplica en los casos en que un tercero actúe en nombre propio y por cuenta de una sociedad del grupo.

La imputación de resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o, en su caso, en el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado lucirá, cuando sean resultados realizados a terceros, como un menor o mayor importe en las partidas que procedan.

Si algún elemento patrimonial es objeto, a efectos de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de un ajuste de valor, la amortización, pérdidas por deterioro y resultados de enajenación o baja en balance, se calculan, en las cuentas anuales consolidadas, sobre la base de su valor ajustado.

Se eliminan en las Cuentas Anuales consolidadas las pérdidas por deterioro correspondientes a elementos del activo que hayan sido objeto de eliminación de resultados por operaciones internas. También se eliminan las provisiones derivadas de garantías o similares otorgadas en favor de otras empresas del grupo. Ambas eliminaciones darán lugar al correspondiente ajuste en resultados.

La eliminación de resultados por operaciones internas realizada en el ejercicio afecta a la cifra de resultados consolidados, o al importe total de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto, mientras que la eliminación de resultados por operaciones internas de ejercicios anteriores modifica el importe del patrimonio neto, afectando a las reservas, a los ajustes por cambios de valor o a las subvenciones, donaciones y legados recibidos, que están pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El ajuste en resultados, en ganancias y pérdidas imputadas directamente al patrimonio neto, y en otras partidas de patrimonio neto, afecta a la sociedad que enajene el bien o preste el servicio y, por tanto, al importe asignable a los socios externos de dicha sociedad.

La clasificación de los elementos patrimoniales, ingresos y gastos se realiza desde el punto de vista del grupo, sin que se vean modificados por las operaciones internas. En el caso de que la operación interna coincida con un cambio de afectación desde el punto de vista del grupo, ese cambio de afectación se refleja en las Cuentas Anuales consolidadas conforme a las reglas establecidas al efecto en el Plan General de Contabilidad.

#### 4.4. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

El Grupo reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

a) Patentes, licencias, marcas y similares

La propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se deriven del contrato deban inventariarse. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de introducción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción. Se contabilizan en este concepto el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtenga la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, siempre que se cumplan las condiciones legales necesarias para su inscripción en el correspondiente registro, y sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. Los gastos de investigación siguen su ritmo de amortización y no se incorporan al valor contable de la propiedad industrial.

Las patentes se pueden utilizar durante un periodo de 10 años, por lo que se amortizan linealmente en dicho periodo.

b) Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web. La vida útil de estos elementos se estima en 3 años.

c) Deterioro de valor de inmovilizado intangible

Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calculará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso.

#### 4.5. Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

Se incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

El Grupo no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los Administradores de la Sociedad dominante y entidades consolidadas consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por el Grupo, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

En los arrendamientos operativos se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

<u>Tipo Activo</u>	<u>%</u>
Instalaciones Técnicas	10%
Maquinaria	12%
Mobiliario	10%
Otras instalaciones	10%
Equipos para Proc. Informáticos	25%

El Grupo evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, el Grupo calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

#### 4.6. Terrenos y construcciones calificados como Inversiones Inmobiliarias

El Grupo cuenta con bienes que han sido considerados como inversiones inmobiliarias y por lo tanto han sido incluidos en la correspondiente partida del balance.

El criterio para calificar los terrenos y construcciones como inversiones inmobiliarias ha sido la de obtención de rentas a través del alquiler o bien para obtener plusvalías en su venta. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

#### 4.7. Arrendamientos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e intangible.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando el Grupo actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

#### 4.8. Instrumentos financieros

El Grupo tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes.

##### a) Activos financieros (excepto Administraciones públicas):

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés.
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

##### b) Pasivos financieros (excepto Administraciones Públicas):

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
- Deudas con entidades de crédito.
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
- Deudas con características especiales.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios.

#### 4.8.1. Activos financieros

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

La Sociedad incluye los activos financieros, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Activos financieros a coste amortizado.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
- Activos financieros a coste.

Créditos por operaciones comerciales y no comerciales: Se clasifican como activos financieros a coste amortizado y se valoran inicialmente por el valor razonable y posteriormente por el coste amortizado, salvo los créditos comerciales a corto plazo que se valoran por el nominal. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro del valor. Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

Reclasificación de activos financieros. Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados.

Baja de activos financieros. La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, si se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Intereses recibidos de activos financieros. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

#### 4.8.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

#### 4.8.3. Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

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

La Sociedad incluye los pasivos financieros, a efectos de su valoración, en alguna de las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Débitos por operaciones comerciales y no comerciales. Se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado y se valoran inicialmente por el valor razonable y posteriormente por el coste amortizado, salvo los débitos comerciales a corto plazo que se valoran por el nominal. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros. La Sociedad dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido, es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. También dará de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Fianzas entregadas y recibidas. En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio.

Valor razonable. El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

#### 4.8.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

La Sociedad clasifica en las siguientes categorías las operaciones de cobertura:

a) Cobertura de valor razonable: Cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconocerá como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.8.5. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, 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, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

#### 4.9. Existencias

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción.

El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren disponibles para su venta.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

Las existencias están compuestas por los expedientes en curso que al cierre de ejercicio no han sido facturados al cliente y comprenden el gasto de traductores, corresponsales y profesionales varios, tasas de títulos y demás gastos incurridos por el Grupo.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### 4.10. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones realizadas en moneda extranjera se registran en la moneda funcional del Grupo (euros) a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o de pago se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados consolidada. El Grupo no ha cambiado en el ejercicio la moneda funcional que es el euro.

Asimismo, al 31 de diciembre de cada año, se realiza al tipo de cambio de cierre la conversión de los saldos a cobrar o pagar con origen en moneda extranjera. Las diferencias de valoración producidas se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados consolidada.

La conversión a euros de los saldos en monedas extranjeras se realiza en dos fases consecutivas:

1. Conversión de los saldos en moneda extranjera a la moneda funcional de las filiales. Las transacciones en moneda extranjera realizadas por las entidades consolidadas se registran inicialmente en sus respectivos estados financieros por el contravalor en sus monedas funcionales, resultante de aplicar los tipos de cambio en vigor en las fechas en que se realizan las operaciones. Posteriormente, y a efectos de su presentación en sus cuentas anuales individuales, las entidades consolidadas convierten los saldos en monedas extranjeras a sus monedas funcionales utilizando los tipos de cambio al cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio se registran con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas anuales individuales.
2. Conversión a euros de los estados financieros de filiales cuyas monedas funcionales son distintas al euro.

Los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

- Los activos y pasivos, por aplicación de los tipos de cambio de cierre del ejercicio.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

- Los ingresos y gastos y los flujos de tesorería, aplicando los tipos de cambio medios del ejercicio.
- El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias surgidas en el proceso de conversión se registran en el apartado de 'Diferencias de conversión' del patrimonio neto consolidado.

#### 4.11. Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

#### 4.12. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

No obstante, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

#### 4.13. Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación consolidado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación consolidado como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que el Grupo tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo del Grupo del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

#### 4.14. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los administradores confirman que el Grupo 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 del mismo.

#### 4.15. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

4.16. Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto consolidado y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.17. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a. Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b. Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.
- c. Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de registro y valoración 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad dominante, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad dominante, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad dominante.

Las Sociedades que componen el Grupo realizan todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado (valor razonable). Los elementos objeto de las transacciones se contabilizan el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Adicionalmente los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que la Dirección del Grupo considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que pudieran derivarse pasivos de consideración en el futuro.

La política de precios de transferencia dentro del Grupo está basada en la aplicación del principio de plena competencia. Como política general, siempre que pueda aplicarse, se busca el precio de plena competencia (valor de mercado) comparando las condiciones de las transacciones entre empresas vinculadas con las condiciones de operaciones análogas llevadas a cabo por las Sociedades del Grupo con partes que no tengan la consideración de vinculadas. En el caso de que no existan operaciones análogas realizadas entre las Sociedades del Grupo y terceros no vinculados, se busca el comparable entre partes no vinculadas atendiendo a los criterios de relevancia y la capacidad de disponer de ellos razonablemente.

En términos generales, para determinar la cuantificación de la operación u operaciones se aplica, en función de las características específicas de la operación, alguno de los siguientes métodos: Precio libre comparable, coste incrementado o precio de venta.

## **NOTA 5 – COMBINACIONES DE NEGOCIO**

### **5.1. Consolidación de sociedades dependientes**

#### **Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A.**

La adquisición por parte de NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. del control de INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR, S.A. constituye una combinación de negocios en la que la sociedad dominante ha adquirido el control de todos los elementos patrimoniales de la sociedad dependiente.

El 25 de junio de 2018, la sociedad dependiente realizó una aportación no dineraria, adjudicando a la sociedad dominante la totalidad de sus acciones, representativas del 100% del capital social. El valor atribuido a la totalidad de las acciones de INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR, S.A. es de 5.724.716,85 euros.

El coste de esta combinación de negocios ha resultado ser superior al valor de los activos identificables menos el de los pasivos asumidos, como consecuencia del valor asignado a las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad adquirida. Por tanto, el exceso pagado por importe de 1.266.278,88 euros será asignado como mayor valor de dichas inversiones inmobiliarias. Dicho exceso de valor será amortizado en lo que resta de vida útil a las inversiones inmobiliarias a las que ha sido asignado.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

En esta combinación de negocios, no existía relación previa entre la sociedad dominante y la sociedad adquirida.

El balance de la sociedad dependiente en el momento de su adquisición era:

	Inversiones Patrimoniales Parque Astur, S.A.
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
Inversiones inmobiliarias	7.782.953,14
Inversiones financieras a largo plazo	403.318,86
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
Deudores comerciales	49.995,68
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	262.827,60
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.499.095,28</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>3.215.719,39</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Deudas a largo plazo	4.763.775,24
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Deudas a corto plazo	455.100,99
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	64.499,66
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>8.499.095,28</b>

Torrijos Plaza XXI S.L.

Con fecha 01 de octubre de 2020, la sociedad dominante procedió a la adquisición del 52,27% del capital de la sociedad. El valor atribuido al 52,27% adquirido es de 4.050.507 euros.

El coste de esta combinación de negocios ha resultado ser superior al valor de los activos identificables menos el de los pasivos asumidos. El exceso no ha sido posible asignarlo a ningún elemento en concreto, por lo que se ha generado un Fondo de Comercio de Consolidación. Dicho Fondo de Comercio será amortizado de manera lineal en un plazo de 10 años.

En esta combinación de negocios, no existía relación previa entre la sociedad dominante y la sociedad adquirida.

Durante el ejercicio 2022 se produjo la fusión por absorción de la compañía TORRIJOS PLAZA XXI, S.L. con NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A, siendo esta última la sociedad absorbente.

5.2. Combinaciones de negocios reconocidas en las cuentas individuales.

Durante el ejercicio 2022 se ha producido la fusión por absorción de la compañía TORRIJOS PLAZA XXI, S.L. con NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A, siendo esta última la sociedad absorbente.

Durante el ejercicio 2023 no se han producido combinaciones de negocios.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 6 – FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN**

Durante el ejercicio 2023 la sociedad no ha reconocido ningún fondo de comercio, ya que no se han producido adquisiciones. El movimiento del ejercicio anterior se corresponde a la baja del fondo de comercio correspondiente a Torrijos Plaza XXI a causa de la fusión de ambas sociedades.

La composición e importe del fondo de comercio de consolidación durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, ha sido la siguiente:

	Torrijos Plaza XXI S.L.
<b>Valor neto al 31-12-2021</b>	<b>3.455.554,09</b>
Fondo de comercio adicional reconocido ejercicio	
Bajas y traspasos de FC reconocidas ejercicio	(3.455.554,09)
Amortización Fondo de Comercio ejercicio	
Bajas y traspasos de Amortización en el ejercicio	
<b>Saldos al 31-12-2022</b>	
Fondo de comercio	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor neto al 31-12-2022</b>	<b>-</b>

Debido a que la sociedad dominante ha absorbido a Torrijos Plaza XXI S.L., a cierre del ejercicio 2022 se canceló el fondo de comercio de consolidación generado en la adquisición del control de la sociedad.

**NOTA 7 – DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACION**

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se ha contabilizado ninguna Diferencia Negativa de Consolidación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**NOTA 8 – SOCIOS EXTERNOS**

Corresponden a las participaciones de los intereses minoritarios en el valor patrimonial y en los resultados del ejercicio de las sociedades del Grupo que han sido consolidadas por el método de integración global.

No existen socios externos al cierre de los ejercicios 2022 y 2023.

. El movimiento en el ejercicio 2022 en este epígrafe del pasivo del balance consolidado es el siguiente:

	Saldo al 31/12/21	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/12/22
Torrijos plaza XXI S.L.	44.736,22	-	(44.736,22)	-
	44.736,22	-	(44.736,22)	-

Debido a que la sociedad dominante ha absorbido a Torrijos Plaza XXI S.L., a cierre del ejercicio 2022 no hay socios externos ya que la sociedad dominante ostenta el 100% del resto de sociedades dependientes.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 9 - INMOVILIZADO**

**9.1 Inmovilizado material**

Los importes y variaciones experimentados al 31 de diciembre de 2023 por las partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Saldo a 31/12/2022	Combinación de negocios	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2023
Terrenos y construcciones	-	-	-	-	-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.419.992,58	-	-	-	-	2.419.992,58
Inmovilizado en curso y anticipos	1.603,47	-	229.274,21	-	-	230.877,68
<b>Total inmov. material</b>	<b>2.421.596,05</b>	-	<b>229.274,21</b>	-	-	<b>2.650.870,26</b>
Amortización Acumulada	(2.378.178,87)	-	(41.813,71)	-	-	(2.419.992,58)
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>43.417,18</b>	-	<b>187.460,50</b>	-	-	<b>230.877,68</b>

Los importes y variaciones experimentados al 31 de diciembre de 2022 por las partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Saldo a 31/12/2021	Combinación de negocios	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2022
Terrenos y construcciones	2.954.967,56	-	-	-	(2.954.967,56)	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.419.412,58	-	-	-	-	2.419.412,58
Inmovilizado en curso y anticipos	2.183,47	-	-	-	-	2.183,47
<b>Total inmov. material</b>	<b>5.376.563,61</b>	-	-	-	<b>(2.954.967,56)</b>	<b>2.421.596,05</b>
Amortización Acumulada	(2.145.125,92)	-	(517.630,82)	-	285.577,87	(2.378.178,87)
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>3.230.437,69</b>	-	<b>(517.630,82)</b>	-	<b>(2.669.389,69)</b>	<b>43.417,18</b>

Los trasposos del ejercicio 2022 corresponden con el valor del terreno y las construcciones del centro comercial Torrijos, se ha clasificado como inversión inmobiliaria ya que estará destinado a la obtención de rentas y plusvalías.

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con el inmovilizado material del Grupo.

El Grupo no ha practicado correcciones por deterioro ni correcciones de valor en sus activos.

Al 31 de diciembre de 2023, todos los bienes que forman el inmovilizado material corresponden a bienes afectos directamente a la explotación de la Sociedad y se encuentran libres de cargas y gravámenes.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2023, el importe de los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados asciende a 2.419.992,58 euros (2.262.917,81 euros en el ejercicio 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 no existen:

- Compromisos de compra o venta de activos.
- Litigios o embargos sobre los activos del Grupo.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**9.2 Inmovilizado intangible**

A cierre del ejercicio 2023 no existen elementos de inmovilizado intangible en el balance.

Los importes y variaciones experimentados al 31 de diciembre de 2022 por las partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2022
Derechos locales comerciales	197.682,14	-	-	(197.682,14)	-
<b>Total inmov. Intangible</b>	<b>197.682,14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(197.682,14)</b>	<b>-</b>
Amortización Acumulada	(19.768,22)	-	-	19.768,22	-
<b>Inmovilizado intangible neto</b>	<b>177.913,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(177.913,92)</b>	<b>-</b>

Durante el proceso de fusión se consideró que el valor de los derechos comerciales que tenía registrado Torrijos Plaza XXI S.L. debe integrarse en el valor del inmueble al tratarse de activos intrínsecamente inseparables del inmueble al que hacen referencia.

El Grupo no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.

**NOTA 10 – INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Los importes y variaciones experimentados a 31 de diciembre de 2023 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Saldo a 31/12/22	Combinación de negocios	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/23
Terrenos y bienes naturales	9.498.804,40	-	358,86	-	-	9.499.163,26
Construcciones	34.309.261,33	-	432.942,47	-	-	34.742.203,80
<b>Total coste Inv. Inmobiliarias</b>	<b>43.808.065,73</b>	<b>-</b>	<b>433.301,33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.241.367,06</b>
A.A. Construcciones	(6.816.099,36)	-	(1.412.694,88)	-	-	(8.228.794,24)
<b>TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO</b>	<b>36.991.966,37</b>	<b>-</b>	<b>(979.393,55)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.012.572,82</b>

Las adiciones corresponden a la adquisición de locales y realización de obras de reforma en las sociedades dependientes.

Los importes y variaciones experimentados a 31 de diciembre de 2022 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Saldo a 31/12/21	Combinación de negocios	Incremento valor fusión	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/22
Terrenos y bienes naturales	5.510.250,73	-	4.085.551,11	470.536,34	-	1.649.341,93	11.715.680,11
Construcciones	29.050.617,06	-	3.466.493,34	2.366.911,82	-	1.306.205,63	36.190.227,85
<b>Total coste Inv. Inmobiliarias</b>	<b>34.560.867,79</b>	<b>-</b>	<b>7.552.044,45</b>	<b>2.837.448,16</b>	<b>-</b>	<b>2.955.547,56</b>	<b>47.905.907,96</b>
A.A. Construcciones	(5.093.571,65)	-	-	(1.345.810,22)	-	(286.157,87)	(6.725.539,74)
<b>TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO</b>	<b>29.467.296,14</b>	<b>-</b>	<b>7.552.044,45</b>	<b>1.491.637,94</b>	<b>-</b>	<b>-2.669.389,69</b>	<b>41.180.368,22</b>

El incremento de valor en el ejercicio 2022 se corresponde con las plusvalías que fueron generadas en la adquisición de Torrijos Plaza XXI S.L. que han sido asignadas a las inversiones inmobiliarias en el proceso de fusión.

Los trasposos del ejercicio 2022 corresponden con el valor del terreno y las construcciones del centro comercial Torrijos, se pasó a clasificar como inversión inmobiliaria ya que estará destinado a la obtención de rentas y plusvalías.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante el ejercicio.

Los coeficientes de amortización utilizados son:

	Coeficientes
Terrenos y bienes naturales	0%
Construcciones	4%

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

No se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se han adquirido inversiones inmobiliarias a empresas de grupo y asociadas.

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.

No existen compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio.

Las inversiones inmobiliarias propiedad del grupo, tal y como se explica en la Nota 13.2 se encuentran sujetas a garantías hipotecarias.

El Grupo no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material

**NOTA 11 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2023, ninguna compañía del grupo mantenía contratos de arrendamiento financiero vigentes.

- *Subarrendos financieros:*

No existen acuerdos por subarrendos financieros no cancelables que vayan a generar ingresos futuros.

- *Cuotas contingentes:*

No existen cuotas contingentes que hayan sido cargadas a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Arrendamientos operativos

El valor nominal de los derechos de cobro futuros que ostenta el Grupo, en virtud de los contratos de arrendamiento operativo formalizados, detallado por tramos de vencimiento y cuantificado, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, se detalla a continuación:

<b>Arrendamientos operativos: Información del arrendador</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	4.889.834,12	4.529.568,76
_ Entre uno y cinco años	18.183.635,22	14.846.076,36
_ Más de cinco años	31.311.860,51	18.570.161,57
<b>Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio</b>	<b>440.077,47</b>	<b>301.723,56</b>

Dichos importes pertenecen exclusivamente a la Renta Mínima Garantizada, no incluyendo los cobros futuros asociados a la repercusión de IBI y a los gastos asociados a los locales arrendados.

**NOTA 12 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**12.1. Activos financieros**

Los instrumentos financieros del activo del balance del Grupo a corto y largo plazo, clasificados por categoría y clase son los siguientes:

12.1.1. Activos financieros a largo plazo

El detalle de los instrumentos financieros a largo plazo dentro del balance, son los siguientes:

	Activos financieros l/p			
	Otros	Otros	Total	Total
	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22
Activos financieros a coste amortizado	409.139,69	413.849,94	409.139,69	413.849,94
	409.139,69	413.849,94	409.139,69	413.849,94

Los activos financieros a largo plazo corresponden a las fianzas recibidas de los arrendatarios y que se encuentran depositadas en Organismos Oficiales (Junta de Andalucía y Principado de Asturias).

12.1.2. Activos financieros a corto plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance consolidado del Grupo a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

	Activos financieros c/p			
	Otros	Otros	Total	Total
	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22
Activos financieros a coste amortizado	1.538.701,26	951.900,76	1.538.701,26	951.900,76
	1.538.701,26	951.900,76	1.538.701,26	951.900,76

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar a corto plazo es:

	31/12/2023	31/12/2022
Clientes por ventas	682.413,07	531.904,27
Créditos a empresas	-	-
Personal	4,87	0,33
Valores representativos deudas	-	-
Otros activos financieros	856.283,32	419.996,16
	<b>1.538.701,26</b>	<b>951.900,76</b>

El epígrafe de otros activos financieros se compone principalmente de un depósito constituido por Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017 S.A. por importe de 450.000 euros y créditos por gastos repercutidos de Inversiones Patrimoniales en Parques y Medianas S.L. por importe de 297.748,07 euros.

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022
Tesorería	949.470,93	406.626,56
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
	<b>949.470,93</b>	<b>406.626,56</b>

Los importes en libros del efectivo y equivalentes al efectivo del Grupo están denominados en euros.

## 12.2. Pasivos Financieros

El detalle de los pasivos financieros registrados en el balance de situación, es el siguiente:

### 12.2.1. Pasivos financieros a largo plazo

El detalle de los pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

	Deudas con ent. credito		Otros		Total	
	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	16.816.196,02	16.776.330,36	1.033.595,40	1.058.134,19	17.849.791,42	17.834.464,55
	<b>16.816.196,02</b>	<b>16.776.330,36</b>	<b>1.033.595,40</b>	<b>1.058.134,19</b>	<b>17.849.791,42</b>	<b>17.834.464,55</b>

La totalidad de las deudas con las entidades de crédito, corresponden a préstamos bancarios.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

La información de los préstamos con entidades de crédito que el grupo mantiene vigentes al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Sociedad	Entidad bancaria	Fecha vencimiento	Importe Concedido	Interes al cierre	Largo Plazo	Corto Plazo	Pagos Futuros pendientes
Numulae	Abanca	02-03-26	7.500.000,00	6,65%	2.777.364,33	272.708,30	3.050.072,63
Numulae	BBVA	30-04-29	2.800.000,00	2,25%	1.351.521,72	317.805,95	1.669.327,68
Numulae	Abanca	16-04-28	400.000,00	1,50%	226.655,76	65.817,47	292.473,23
Numulae	BBVA	16-04-25	327.634,00	3,25%	163.816,36	45.787,26	209.603,62
Numulae	La Caixa	29-04-28	250.000,00	2,00%	142.580,22	40.954,69	183.534,91
Numulae	Sabadell	30-03-20	3.800.000,00	2,70%	2.849.704,32	210.301,73	3.060.006,05
Numulae	Sabadell	31-03-23	2.000.000,00	4,00%	2.000.000,00	-	2.000.000,00
Parque Astur	Abanca	01-06-27	5.000.000,00	6,65%	2.278.130,45	254.976,75	2.533.107,20
Parque Astur	Abanca	01-12-28	3.000.000,00	6,65%	1.733.076,13	193.972,32	1.927.048,45
Parque Astur	Abanca	31-05-27	350.000,00	6,65%	171.175,22	28.690,23	199.865,45
Parque Astur	Abanca	16-04-28	400.000,00	1,50%	226.656,16	65.817,24	292.473,41
Parque Astur	La Caixa	29-04-28	250.000,00	2,00%	142.580,33	40.954,64	183.534,97
Parque Astur	Caixabank	25-09-34	1.365.000,00	1,6%+ Euribor	1.222.247,99	84.468,62	1.306.716,61
Parques y Medianas	Caixa	01-12-27	650.000,00	4,80%	341.367,02	103.785,42	445.152,44
Parques y Medianas	Bankinter	03-02-32	1.614.500,00	2,00%	1.189.320,01	152.819,90	1.342.139,91
	<b>Bankinter</b>		<b>1.614.500,00</b>		<b>16.816.196,02</b>	<b>1.878.860,53</b>	<b>18.695.056,54</b>

La información de los préstamos con entidades de crédito clasificada por vencimientos es la siguiente:

Sociedad	Entidad	Hasta un año	Entre 2 y 5 años				Mas de 5 años
		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	>> 31/12/2029
Numulae	Abanca	272.708,30	318.074,37	330.209,34	342.807,24	355.885,80	1.430.387,58
Numulae	BBVA	317.805,95	300.308,48	307.135,54	314.117,80	321.258,79	108.701,11
Numulae	Abanca	65.817,47	66.811,24	67.820,24	68.844,49	23.179,79	
Numulae	BBVA	45.787,26	47.297,74	48.858,03	50.469,76	17.190,83	
Numulae	Caixa	40.954,69	41.781,33	42.624,66	43.485,01	14.689,22	
Numulae	Banco Sabadell	210.301,73	216.050,67	221.956,77	228.024,32	234.257,74	1.949.414,81
Numulae	Banco Sabadell	0,00	0,00	316.918,60	653.140,40	679.750,36	350.190,64
Parque Astur	Abanca	254.976,75	264.704,44	274.803,27	285.287,36	296.171,44	1.157.163,94
Parque Astur	Abanca	193.972,32	201.372,63	209.055,25	217.030,96	225.311,00	880.306,29
Parque Astur	Abanca	28.690,23	19.889,54	20.648,36	21.436,14	22.253,95	86.947,23
Parque Astur	Abanca	65.817,24	66.851,42	67.987,37	69.143,19	22.674,19	0,00
Parque Astur	CaixaBank	40.954,64	41.783,09	42.632,15	43.499,47	14.666,62	0,00
Parque Astur	CaixaBank	84.468,62	89.414,70	94.650,39	100.192,68	106.059,51	831.930,71
Parques y Medianas	Caixa	103.785,42	108.486,42	113.834,43	119.384,01		
Parques y Medianas	Bankinter	152.819,90	155.904,43	159.051,26	162.261,61	165.536,76	546.228,11
		<b>1.878.860,53</b>	<b>1.938.730,50</b>	<b>2.318.185,67</b>	<b>2.719.123,43</b>	<b>2.498.886,00</b>	<b>7.341.270,41</b>

El detalle del epígrafe "Otros a largo plazo" es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022
Fianzas recibidas a largo plazo	1.033.595,40	1.058.134,19
	<b>1.033.595,40</b>	<b>1.058.134,19</b>

Los importes registrados bajo el epígrafe de "Otros" corresponden a las fianzas recibidas a largo plazo, concretamente a las fianzas recibidas por los arrendatarios de los locales comerciales propiedad de la compañía.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**12.2.2. Pasivos financieros a corto plazo**

El detalle de los pasivos financieros a corto plazo es el siguiente:

	Pasivos financieros a c/p					
	Deudas con ent. credito		Otros		Total	
	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	1.878.860,53	1.917.156,69	3.476.244,38	2.649.061,50	5.355.104,91	4.566.218,19
	1.878.860,53	1.917.156,69	3.476.244,38	2.649.061,50	5.355.104,91	4.566.218,19

El detalle de las deudas con entidades de crédito a corto plazo se puede ver en el punto 12.2.1.

El detalle del epígrafe "Otros a corto plazo" es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022
Deudas con socios y otras partes vinculadas	3.386.345,47	2.384.688,50
Proveedores		5.394,57
Acreedores varios	89.898,91	258.978,43
	3.476.244,38	2.649.061,50

Se incluyen en el epígrafe de otros pasivos financieros préstamos concedidos por los accionistas principales a la sociedad dominante por importe de 3.378.104,70 euros, que devengan un interés del 5% y que son convertibles en acciones al vencimiento.

**12.3. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

**a) Riesgo de crédito**

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Adicionalmente, las operaciones que realiza con entidades privadas están cubiertas por aseguradoras de créditos, mitigando así los riesgos de créditos que pueda tener el Grupo.

**b) Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de las Entidades del Grupo tiene como objetivo intentar conseguir la máxima flexibilidad en la disponibilidad de líneas de crédito.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

c) *Riesgo de tipo de cambio*

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

En cualquier caso el Grupo no ha realizado operaciones significativas, durante el ejercicio, de inversiones, compras o ventas en monedas distintas del euro.

d) *Riesgo de tipo de interés*

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

e) *Riesgo de precio*

Las operaciones del Grupo están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte del Grupo. En este sentido el Grupo intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

## **12.4. Fondos Propios**

### **12.4.1. Patrimonio de la Sociedad Dominante**

A continuación, se presenta el saldo de las partidas incluidas en los fondos propios del balance consolidado adjunto:

Concepto	Saldo a 31/12/2022	Orígenes de los aumentos y causas de las variaciones				Saldo a 31/12/2022
		Distribuc. Result. Soc. Dominante	Resultado ejercicio	Otros ajustes de consolidación	Otras variaciones del patrimonio	
Capital Social	13.230.757,00	-	-	-	-	13.230.757,00
Prima de emisión	7.144.404,61	-	-	-	-	7.144.404,61
Reservas Soc. Dominante no distribuibles	214.528,27	-	-	-	-	214.528,27
Reservas Soc. Dominante distribuibles	(3.792.560,03)	-	-	-	(33.123,63)	(3.825.683,66)
Reservas en sociedades consolidadas	(427.949,17)	-	-	-	192.876,84	(235.072,33)
Acciones en patrimonio propio	(116.958,79)	-	-	-	(5.450,49)	(122.409,28)
Rtdos. ejercicios anteriores	(129.940,27)	(681.263,14)	-	-	-	(811.203,41)
Rtdo del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(510.990,63)	681.263,14	(361.607,07)	-	(170.272,51)	(361.607,07)
Rtdo del ejercicio atribuido a socios externos	-	-	-	-	-	-
<b>Suma Fondos Propios</b>	<b>15.611.290,99</b>	<b>-</b>	<b>(361.607,07)</b>	<b>-</b>	<b>(15.969,79)</b>	<b>15.233.714,13</b>

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

A cierre del ejercicio 2023 el capital social de la Sociedad asciende a 13.230.757,00 euros representado por 13.230.757 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil.

#### Acciones propias

Durante el ejercicio 2023 la sociedad ha adquirido acciones propias por valor de 5.450,49 euros (0 euros en el ejercicio anterior) y no ha vendido acciones (47.790,87 euros en el ejercicio anterior).

El importe total de acciones propias a cierre del ejercicio asciende a 122.409,28 euros (116.958,79 euros en 2022).

Los accionistas no han otorgado subvenciones, donaciones o legados.

A 31 de diciembre de 2023, tras las sucesivas ampliaciones de capital, la participación de los socios superior al 5% es la siguiente:

<u>NOMBRE</u>	<u>Nº ACCIONES</u>	<u>% PARTICIPACI</u>
LA FE PREVISORA COMPAÑIA DE SEGUROS SA	7.081.030,00	53,52%
PARADOR DE OZA SL	1.703.477	12,88%
NORTHERN TECHNOLOGIES SL	880.852	6,66%
SIMON THOMAS	849.249	6,42%
LA EQUITATIVA DE MADRID SL	778.480	5,88%

#### 12.4.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución.

#### 12.4.3. Reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La Reserva Legal sólo será distribible en caso de liquidación de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante no tiene constituida la totalidad de la reserva legal.

#### 12.4.4. Dividendos

Durante el ejercicio 2023 la sociedad dominante no ha repartido dividendos (256.702,87 euros con cargo a reservas en 2022).

#### 12.4.5. Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global

El detalle de las Reservas en Sociedades Consolidadas a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

	Saldo al 31/12/22	Distrib. Resultados 2022	Ajustes en reservas	Saldo al 31/12/23
IPPA	(242.217,38)	48.051,41	322.103,93	127.937,96
PyM	(185.731,79)	(177.278,50)	-	(363.010,29)
	(427.949,17)	(129.227,09)	322.103,93	(235.072,33)

**NOTA 13 – MONEDA EXTRANJERA**

La moneda funcional de la sociedad dominante es el euro.

Las sociedades del grupo no realizan operaciones en moneda extranjera.

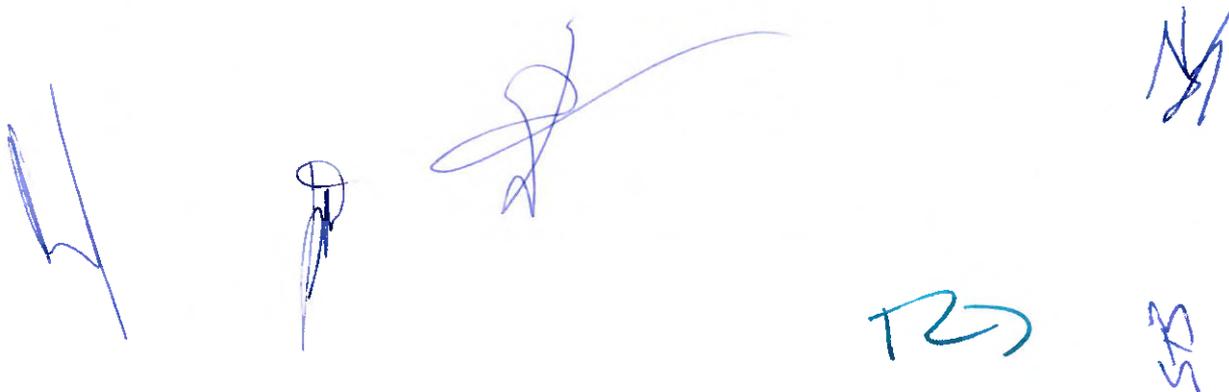
**NOTA 14 – SITUACIÓN FISCAL**

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

El 31 de marzo de 2017 la Sociedad Dominante, presentó la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En lo que respecta a la Sociedad Dominante del grupo, las características propias del régimen fiscal son las siguientes:

- La Sociedades en España tributan al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- No obstante, las Sociedades están sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.



**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Los saldos deudores de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Saldo a 31/12/2023				Saldo a 31/12/2022			
	NUMULAE	IPPA	PyM	TOTAL	NUMULAE	IPPA	PyM	TOTAL
Activos por impuesto diferido	215.275,09			215.275,09	215.275,09			215.275,09
HP, retenciones y pagos a cuenta	19.018,49	25.160,81	3.293,30	47.472,60	15.877,99	19.434,62	2.851,08	38.163,69
HP P <sup>a</sup> Imp. Sociedades	4.622,94			4.622,94	4.622,94			4.622,94
HP, deudora por IVA				0,00	6.802,64	112.870,07	69.021,64	188.694,35
	<b>238.916,52</b>	<b>25.160,81</b>	<b>3.293,30</b>	<b>267.370,63</b>	<b>242.578,66</b>	<b>132.304,69</b>	<b>71.872,72</b>	<b>446.756,07</b>

Los saldos acreedores de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Saldo a 31/12/2023				Saldo a 31/12/2022			
	NUMULAE	IPPA	PyM	TOTAL	NUMULAE	IPPA	PyM	TOTAL
HP, acreedora por IVA	67.411,28	77.777,10	2.189,00	147.377,38	56.209,32	213.342,31		269.551,63
HP, acreedora por retenciones practicadas	16.992,10	5.083,15		22.075,25		1.633,67		1.633,67
Retención IRPF				0,00	8.435,54	4.584,83		13.020,37
Seguridad Social	1.210,00	1.730,77		2.940,77	1.117,38	3.137,68		4.255,06
	<b>85.613,38</b>	<b>84.591,02</b>	<b>2.189,00</b>	<b>172.393,40</b>	<b>65.762,24</b>	<b>222.698,49</b>		<b>288.460,73</b>

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

No se presenta la conciliación entre el gasto/ingreso por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo es el 0%.

**NOTA 15 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	31/12/2023
a) Reservas procedentes de ejercicio anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido a la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.	Existen reservas de la sociedad dominante por importe de 267.324,76€ de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. De este importe 26.732,48€ se corresponde a reserva legal y 240.592,31€ a reserva voluntaria
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:	
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2021)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>No aplica</p>
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>No aplica</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>31 de marzo de 2022</p>
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.</p>	<p>La sociedad dominante adquirió a principios del ejercicio 2016, la mayoría de los inmuebles que destina al arrendamiento situados en el C.C. El Arcangel de Cordoba. Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, adquirió la mayoría de los locales que destina a arrendamiento en el C.C. Parque Astur. En el ejercicio 2022 se ha procedido a la fusión por absorción de Torrijos Plaza XXI S.L., sus inmuebles serán destinados a la obtención de rentas.</p>
<p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<p>Con fecha 28 de junio de 2018, la sociedad dominante adquirió el 100% del capital social de la compañía Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A.</p>
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Los activos corresponden al 26,34% del Centro Comercial El Arcángel (Cordoba) y al 50,06% del Centro Comercial Parque Astur (Asturias), así como al 100% del Centro Comercial Torrijos Plaza (Madrid). Los locales se identifican en el anexo I</p>
<p>i) 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. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>No aplica</p>

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 16 – INGRESOS Y GASTOS**

**16.1. Gastos de personal**

Los gastos de personal del Grupo al 31 de diciembre de 2023 tienen la siguiente distribución por Sociedades:

	Numulae	Parque Astur	TOTAL
Sueldos y salarios	(38.270,86)	(65.000,04)	(103.270,90)
Seg. Soc. a cargo de la empresa	(12.596,72)	(17.561,42)	(30.158,14)
	(50.867,58)	(82.561,46)	(133.429,04)

Los gastos de personal del Grupo al 31 de diciembre de 2022 tenían la siguiente distribución por Sociedades:

	Numulae	Parque Astur	TOTAL
Sueldos y salarios	(36.468,16)	(65.000,04)	(101.468,20)
Seg. Soc. a cargo de la empresa	(11.847,74)	(15.928,45)	(27.776,19)
	(48.315,90)	(80.928,49)	(129.244,39)

**16.2. Otros resultados**

El desglose de la partida “Otros resultados” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022
Gastos excepcionales	(329.290,06)	(513.355,40)
Ingresos excepcionales	-	-
	(329.290,06)	(513.355,40)

Los gastos excepcionales corresponden principalmente con indemnizaciones por la finalización anticipada de arrendamientos de locales en el Mercado de Torrijos.

**NOTA 17 – PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

Las provisiones recogidas en balance por importe de 810.056,52 euros (606.767,39 euros en el ejercicio anterior) corresponden con una provisión por impuestos recogida en Torrijos Plaza XXI S.L. por el IBI girado en 2023, 2022, 2021 y 2020 que ha sido recurrido.

**NOTA 18 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, 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. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **NOTA 19 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con fecha 20 de marzo de 2024 se acordó en acta de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante la aprobación de una ampliación de capital social por importe de 3.378.099,78 euros mediante la emisión de 1.787.353 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal y una prima de emisión de 0.89 euros por acción.

La ampliación descrita se llevará a cabo mediante la compensación de los préstamos capitalizables recogidos en la nota 12.2.2 de la memoria.

## **NOTA 20 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

### **20.1 Operaciones con partes vinculadas**

Las operaciones realizadas entre empresas del grupo son las siguientes:

- A 31 de diciembre de 2023 INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A., le adeuda a NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI S.A., la cantidad de 3.220.582,33 €, sin devengar intereses.
- A 31 de diciembre de 2023 INVERSIONES INMOBILIARIAS EN PARQUES Y MEDIANAS S.L., le adeudaba a NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI S.A. la cantidad de 275.441,67 €, sin devengar intereses.
- A 31 de diciembre de 2023 INVERSIONES INMOBILIARIAS EN PARQUES Y MEDIANAS S.L., le adeuda a INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A., la cantidad de 57.783,30 €, sin devengar intereses.
- Durante el ejercicio 2023 INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR 2017, S.A. ha repartido un dividendo a NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI S.A. por importe de 432.462,65 €.

### **20.2. Remuneración de la alta dirección y de los Administradores**

No existen importes devengados a 31 de diciembre de 2023 por los Administradores, tampoco existe personal de alta dirección en la Sociedad Dominante, siendo estas funciones ejercidas por otras sociedades con las que la sociedad mantiene contratos de servicios profesionales.

El Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida a favor del personal de alta dirección o de los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, tampoco les tiene concedidos créditos o anticipos.

### **20.3. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores**

Los Administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad Dominante, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

**NOTA 21 - OTRA INFORMACIÓN**

**21.1. Datos de plantilla media**

El desglose, por sexos y categorías, de la cifra media de empleados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Categoría	31/12/2023		31/12/2022	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Administrativo	3	-	3	-
	3	-	3	-

El grupo NUMULAE a al 31 de diciembre de 2023 no tiene trabajadores discapacitados en su plantilla.

**21.2. Retribución auditores**

Para dar cumplimiento a la Disposición Adicional Decimocuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, incorporada como Disposición Adicional Quinta de la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas, se informa que al 31 de diciembre de 2022, el importe de los honorarios satisfechos a la Sociedad Auditora ascendieron a 18.000 por los trabajos de auditoría de las Cuentas Anuales (individuales y consolidadas) y 5.000 por otros trabajos de revisión.

**21.3. Acuerdos fuera de balance**

Tanto la sociedad dominante como la sociedad dependiente Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A. mantienen avales sobre préstamos de otras empresas del grupo. El detalle de los avales vigentes durante el ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Entidad	Concepto Aval	Importe
Numuale	ABANCA	Préstamo	190.724,00
Numuale	CAIXABANK	Préstamo	445.152,44
Numuale	CAIXABANK	Hipoteka	1.306.716,79
Numuale	BANKINTER	Hipoteka	1.342.140,00
Inversiones Patrimoniales Parque Astur	CAIXABANK	Préstamo	445.152,00

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 22 - INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICION ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACION" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.**

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22,57	19,47
Ratio de operaciones pagadas	22,31	17,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,75	42,2
	Importe	Importe
Total pagos realizados.	4.849.988,03	5.647.190,79
Total pagos pendientes.	89.898,91	256.098,66

Volumen monetario y Nº facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad:	2023	
	Importe	%
Volumen Monetario	4.029.379,94	83,08%
Número de facturas	985	81,60%

**NOTA 23 - INFORMACIÓN SEGMENTADA**

El importe registrado en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" se desglosa en los siguientes segmentos:

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por arrendamientos	6.240.353,71	5.491.535,83
Ingresos por prestación servicios		
<b>Total Cifra de Negocio no consolidada</b>	<b>6.240.353,71</b>	<b>5.491.535,83</b>
Ajustes consolidación	-	-
<b>Total Cifra de Negocio consolidada</b>	<b>6.240.353,71</b>	<b>5.491.535,83</b>

La totalidad de los locales arrendados se encuentran en territorio nacional.

**NOTA 24- INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

Debido la actividad desarrollada por la Sociedades que forman el Grupo, éstas no se ven afectadas por los derechos de emisión de gases de efecto invernadero a que se refiere la Ley 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero y que transpone la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de octubre de 2003.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al**  
**ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

Por este motivo no se revela ninguna información al respecto en los presentes Estados Financieros consolidados correspondientes al 31 de diciembre de 2023.

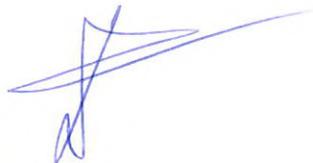
\* \* \* \* \*

IS

TD

SAB

ANEXO I



573

## Anexo I

Nº finca	Calle	Owner	Superficie	REFERENCIA CATASTRAL
24.947	AVILES	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	2.712,00	8356901TP6285N0005DU
24.948	MAYOR	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	4.458,30	3050701XH6035S0222RK
24.939	GUJON 13	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	1.880,20	8356901TP6285N0008HP
24.950	AVILES 1	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	88,35	8356901TP6285N0010GO
24.951	AVILES 1-2	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	88,35	8356901TP6285N0009JA
24.952	AVILES 3	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	274,00	8356901TP6285N0011HP
24.953	AVILES 4	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	97,00	8356901TP6285N0012JA
24.954	AVILES 5	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	98,60	8356901TP6285N0013KS
24.965	AVILES 18	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	78,80	8356901TP6285N0024EB
24.966	AVILES 19	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	194,00	8356901TP6285N0025RZ
24.967	AVILES 20	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	40,50	8356901TP6285N0026TX
24.968	AVILES 21	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	222,30	8356901TP6285N0027YM
24.969	AVILES 22	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	81,00	8356901TP6285N0028UQ
24.970	RIO NARCEA 5	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	197,90	8356901TP6285N0029IW
24.971	RIO NARCEA 6	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	145,90	8356901TP6285N0030YM
24.972	RIO NARCEA 7	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	145,90	8356901TP6285N0031UQ
24.973	RIO NARCEA 8	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	145,90	8356901TP6285N0032IW
24.974	RIO NARCEA 9	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	145,90	8356901TP6285N0033OE
24.975	RIO NARCEA 1	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	110,50	8356901TP6285N0034PR
24.976	RIO NARCEA 2	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	343,00	8356901TP6285N0035AT
24.977	RIO NARCEA 3	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	186,00	8356901TP6285N0036SY
24.978	RIO NARCEA 4	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	118,00	8356901TP6285N0037DU
24.981	MAYOR 19	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	277,00	8356901TP6285N0040DU
24.982	MAYOR 20	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	375,10	8356901TP6285N0041FI
25.003	RIO SELLA 11	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	23,00	8356901TP6285N0062YM
25.004	RIO SELLA 12	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	35,00	8356901TP6285N0063UQ
25.005	RIO SELLA 14	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	52,00	8356901TP6285N0064IW
25.006	RIO SELLA 15	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	26,80	8356901TP6285N0065OE
25.007	MAYOR 11	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	36,60	8356901TP6285N0066PR
25.008	MAYOR 12	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	29,20	8356901TP6285N0067AT
25.009	MAYOR 13	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	29,20	8356901TP6285N0068SY
25.010	MAYOR 14	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	22,00	8356901TP6285N0069DU
25.011	MAYOR 15	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	47,40	8356901TP6285N0070AT
25.012	MAYOR 16	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	39,00	8356901TP6285N0071SY
25.013	MAYOR 17	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	57,00	8356901TP6285N0072DU
25.014	GUJON 1	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	42,80	8356901TP6285N0073FI
25.015	GUJON 2	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	26,50	8356901TP6285N0074GO
25.016	GUJON 3	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	194,00	8356901TP6285N0075HP
25.017	GUJON 4	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	417,00	8356901TP6285N0076JA
25.018	GUJON 5	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	421,00	8356901TP6285N0077KS
25.019	GUJON 6	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	194,00	8356901TP6285N0078LD
25.020	GUJON 7	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	50,80	8356901TP6285N0079BF
25.021	GUJON 8	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	372,90	8356901TP6285N0080KS
25.022	MAYOR 18	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	913,30	8356901TP6285N0081LD
25.027	RIO NALON 1	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	49,00	8356901TP6285N0086QK
25.028	RIO NALON 2	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	41,40	8356901TP6285N0087WL
25.029	RIO NALON 3	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	41,40	8356901TP6285N0088EB
25.030	RIO NALON 4	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	47,00	8356901TP6285N0089RZ
25.031	RIO NALON 5	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	47,00	8356901TP6285N0090WL
25.032	RIO NALON 6	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	49,00	8356901TP6285N0091EB
25.033	RIO SELLA 16	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	26,80	8356901TP6285N0092RZ
25.034	RIO SELLA 17	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	31,60	8356901TP6285N0093TX
25.035	RIO SELLA 18	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	31,60	8356901TP6285N0094YM
25.036	RIO SELLA 19	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	26,00	8356901TP6285N0095UQ
25.037	RIO SELLA 20	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	26,00	8356901TP6285N0096IW
25.038	RIO SELLA 21	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	26,80	8356901TP6285N0097OE
25.039	GUJON 14	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	22,70	8356901TP6285N0098PR
25.040	GUJON 15	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	22,10	8356901TP6285N0099AT
25.041	NALON 9	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	195,36	8356901TP6285N0101SY
25.042	NALON 10	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	22,08	8356901TP6285N0100AT
25.043	RIO NALON 8	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	503,06	8356901TP6285N0102DU
25.044	RIO NALON 7	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	114,11	8356901TP6285N0103FI
25.047	OVIEDO 14	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	88,00	8356901TP6285N0106JA
25.048	OVIEDO 15	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	97,80	8356901TP6285N0107KS
25.049	OVIEDO 16	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	97,00	8356901TP6285N0108LD
25.050	OVIEDO 17	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	97,00	8356901TP6285N0109BF
25.051	OVIEDO 18	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	97,00	8356901TP6285N0110KS
25.052	OVIEDO 19	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	97,00	8356901TP6285N0111LD
25.053	OVIEDO 20	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	97,00	8356901TP6285N0112BF
25.054	OVIEDO 21	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	97,00	8356901TP6285N0113ZG
25.055	OVIEDO 22	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	57,00	8356901TP6285N0114XH
25.056	OVIEDO 23	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	137,60	8356901TP6285N0115MJ
25.062	OVIEDO 14-15-16-17-F	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	962,75	8356901TP6285N0121EB
25.063	OVIEDO 18-19-20-G	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	1.500,00	8356901TP6285N0122RZ
25.065	OVIEDO 2	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	106,65	8356901TP6285N0124YM
25.066	OVIEDO 3	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	72,10	8356901TP6285N0125UQ
25.067	OVIEDO 4	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	72,10	8356901TP6285N0126IW
25.068	OVIEDO 5	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	372,20	8356901TP6285N0127OE
25.070	OVIEDO 7	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	72,10	8356901TP6285N0129AT
25.071	OVIEDO 8	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	72,30	8356901TP6285N0130OE
24.941	Extenar	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	3.792,50	8356901TP6285N0134DU
25.081	RIO SELLA 22	INVERSIONES PATRIMONIALES PA 2017, S.A.	350,00	8356901TP6285N0142KS

## Anexo I

Sociedad	Centro Comercial	CATASTRO	Finca registral	USO	Elemento	SBA m²
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0005WJ	8.851	Local	A-00	14,73
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0013UX	8.867	Local	A-04	73,22
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0014IM	8.869	Local	A-05	29,07
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A-07/MA-02/MA-01b	350,26
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A-08/A-11/MA-03	263,78
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A1-06/MA-01a	120,60
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0020AE	8.881	Local	MA-03	360,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0021SR	8.883	Local	A-12	83,91
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A1-14/MA-04/MA-04bis	667,66
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A-16	116,40
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0037WJ	10.347	Local	A1-26	48,09
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A-17/A-18bis/A-19	173,35
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0030KP	10.333	Local	A-21	170,34
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0033ZD	10.339	Local	A-23	44,45
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0041EK	10.355	Local	A-28bis	82,94
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0046IM	10.365	Local	A-32	56,77
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A-33/A34	67,74
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A-35/A-36/A-37	86,46
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A-39/A-40/A-41	125,46
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0052AE	10.377	Local	A-42	80,86
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	A-45/A1-45/MA-07/MA-08bis	1.438,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0058JO	10.389	Terraza	A-47	17,50
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0059KP	10.391	Terraza	A-48	20,50
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S012DFY	10.391	Terraza	A-48bis	17,50
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0060HI	10.393	Kiosco	A-49	14,94
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0063LA	10.399	Kiosco	A-52	12,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	B-01/B-02 bis/B-03	432,65
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	B-08/B-09	108,53
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0083PW	10.439	Local	B-16	103,68
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0088GU	10.449	Local	B-21/B-22	200,30
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	B-31bis/B-32	109,54
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0098XF	10.469	Local	B-33	149,89
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0101QH	10.475	Local	B-37	31,80
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0105TB	10.483	Local	B-40	90,60
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0106YZ	10.485	Local	B-41	150,60
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0106YZ	11.217	Local	B-41a	7,39
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0106YZ	11.219	Local	B-41b	4,97
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0107UX	10.487	Local	B-42a	86,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	B-42b/B-43	93,37
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0113PW	10.499	Kiosco	B-45	10,86
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0114AE	10.501	Kiosco	B-46	20,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0116DT	10.507	Kiosco	B-49	32,40
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0117FY	10.509	Kiosco	B-55	17,13
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0118GU	10.511	Kiosco	B-51	13,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0119HI	10.513	Local	B-52	16,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S011DUX	10.493	Local	MB-01	274,28
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0111IM	22.089	Local	MB-03bis	50,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0121GU	10.517	Kiosco	UNO (EA-01)	26,42
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0123JO	10.521	Kiosco	TRES	5,33
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	MA-06/A1-27	2.007,93
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VIARIOS	VIARIOS	Local	MA-06/A1-27 (ALMACEN)	527,00
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0136RL	10.411	Local	MA-06b	6,78
Numulæ Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0043TB	10.359	Local	A1-29	55,00

SOCIEDAD	CENTRO COMERCIAL	FINCA REGISTRAL	ELEMENTO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
INVERSIONES PATRIMONIALES EN PARQUES Y MEDIANAS, S.L	C.C. PARQUE ASTUR (Asturias)	24.942,00	MEDIANA	8356901TP6285N0135FI	2.700,00
INVERSIONES PATRIMONIALES EN PARQUES Y MEDIANAS, S.L	C.C. PARQUE ASTUR (Asturias)	25.075,00	RIO SELLA 22	8356901TP6285N0136GO	152,40
INVERSIONES PATRIMONIALES EN PARQUES Y MEDIANAS, S.L	C.C. PARQUE ASTUR (Asturias)	25.076,00	RIO SELLA 23	8356901TP6285N0137HP	152,40
INVERSIONES PATRIMONIALES EN PARQUES Y MEDIANAS, S.L	C.C. PARQUE ASTUR (Asturias)	25.077,00	RIO SELLA 24	8356901TP6285N0138JA	1.050,00
INVERSIONES PATRIMONIALES EN PARQUES Y MEDIANAS, S.L	C.C. PARQUE ASTUR (Asturias)	25.078,00	RIO SELLA 25	8356901TP6285N0139KS	152,40
INVERSIONES PATRIMONIALES EN PARQUES Y MEDIANAS, S.L	C.C. PARQUE ASTUR (Asturias)	25.079,00	RIO SELLA 26	8356901TP6285N0140MP	152,40
INVERSIONES PATRIMONIALES EN PARQUES Y MEDIANAS, S.L	C.C. PARQUE ASTUR (Asturias)	25.080,00	RIO SELLA 27	8356901TP6285N0141JA	1.050,00
				TOTAL	5.409,60

# NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

## INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### I. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

La sociedad dominante y su grupo operan en el entorno económico real estate, inmobiliario, y tienen como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza comercial para su arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2023 todas las acciones de la compañía han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y cumple con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs

### II. GESTIÓN DE PAGO DE PROVEEDORES.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2022 y 2023 y pendientes de pago al cierre del balance en ambos periodos en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2016 es el siguiente:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22,57	19,47
Ratio de operaciones pagadas	22,31	17,20
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,75	42,20
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados.	4.849.988,03	5.647.190,79
Total pagos pendientes.	89.898,91	256.098,66

## NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

La Sociedad y su Grupo cuenta con los límites exigidos por esta ley y estima mantener esta situación en los periodos siguientes

### III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Los objetivos de la Sociedad y de su Grupo son:

- I. Generación de valor añadido en los Centros Comerciales en los que tiene representación, así como inversiones inmobiliarias en rentabilidad por todo el territorio nacional.
- II. Gestionar y hacer seguimiento de las inversiones y tomar parte en aquellas actividades puntuales que sean necesarias o aconsejables.

### IV. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad y su Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D+i en el ejercicio

### V. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Las acciones propias en poder de la sociedad dominante a 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

<i>Acciones propias</i>	<i>Número</i>	<i>Valor nominal</i>	<i>Precio de Adquisición</i>	<i>Coste total de adquisición</i>
<b>A cierre del ejercicio 2023</b>	<b>64.889</b>	<b>1,00€</b>	<b>1,88€</b>	<b>122.409,28</b>

Las acciones propias de la sociedad dominante representan el 0,49% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

**VI. EXPOSICION FIEL DEL NEGOCIO.**

A lo largo del ejercicio 2023, el nivel de afluencias a los centros comerciales se ha ido recuperando, lo que se ha trasladado automáticamente a las ventas de nuestros operadores, permitiendo a la compañía mejorar ingresos, básicamente por que se ha ido reduciendo bonificaciones, consecuencia de la mejora de los márgenes de nuestros operadores, y porque que se ha seguido alquilando la poca superficie comercial aún disponible. Hemos pasado de un nivel de ingresos de 5,491 MM€ en el 2022 a 6,240 MM € en el 2023, lo que nos ha permitido mejor el resultado de explotación, pasando de las pérdidas del 2022 de -16 k a un beneficio de explotación de 468 k el en ejercicio 2023.

El nivel de ocupación en el centro comercial de Córdoba de los locales propiedad de Numulae es el 96%.

El nivel del ocupación en el centro Comercial de Parque Astur de los locales propiedad del Grupo Numulae es del 94%.

El tercer activo del Grupo, Hermosilla 82, a cierre ejercicio está desocupado en el 95%. En octubre del 2023 hemos iniciado las obras de remodelación del inmueble e iniciaremos la comercialización del mismo a lo largo del ejercicio 2024.

En el ejercicio 2023, las afluencias tanto en Córdoba como en Parque Astur han seguido incrementándose, las ventas de nuestros operadores, en líneas generales, también han tenido un ligero incremento, lo que nos ha permitido cumplir con los objetivos de facturación estimados al inicio del ejercicio.

En dicho ejercicio 2023 no hemos tenido ningún vencimiento de contrato de alquiler relevante y el obligado cumplimiento medio de todos nuestros contratos es de dos años, aproximadamente.

Madrid, 31 de marzo de 2024



# NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

Madrid, a 31 de marzo de 2024

Los Administradores de la Sociedad NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, firman estas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes a 31 de diciembre de 2023, formando todo ello un bloque de 54 páginas numeradas de la página 1 a la 54, inclusive.

Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que las Cuentas Anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad de conformidad con las disposiciones legales.

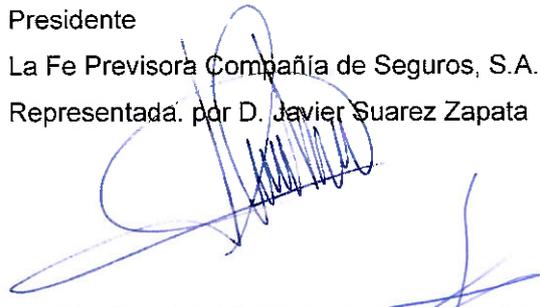


---

Presidente  
La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.  
Representada por D. Javier Suarez Zapata

---

Consejero  
D. Simon Thomas Blaxland



---

Consejero  
D. Rafael Doñoro Blancas



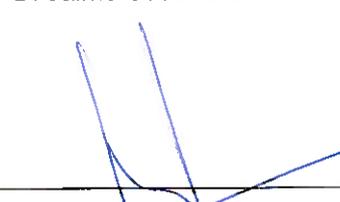
---

Consejero  
D. Jaime Suárez de Toledo



---

Consejero  
D. Tomás Meriná Ortega



---

Consejero  
D. Javier Porras Díaz



**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales  
e Informe de Gestión del ejercicio  
finalizado al 31 de diciembre de 2023**

## INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.23
- III - INFORME DE GESTION

\* \* \* \* \*

**I - INFORME DE LOS AUDITORES**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Numulae Gestión de Servicios 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 correspondiente 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 anual 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. Los riesgos más significativos detectados han sido los siguientes:



## A. Inversiones Inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 63,76% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 19,67 millones de euros a 31 de diciembre de 2023.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la memoria consolidada de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 6.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

### Procedimientos de auditoría utilizados

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte de las mismas comprobando la corrección de su activación.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto al riesgo de deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.



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

## **B. Reconocimiento de Ingresos**

El reconocimiento de ingresos es un área significativa y susceptible de incorrección material particularmente en el cierre del ejercicio en relación con su adecuada imputación temporal.

Nuestros principales procedimientos de auditoría han incluido a 31 de diciembre de 2023:

- Verificación de la emisión y cobro de las facturas de arrendamiento.
- Correspondencia de la facturación con los contratos formalizados con los arrendatarios.
- Asimismo, y a partir de una muestra de ventas, hemos comprobado la imputación del ingreso en el periodo apropiado.

Por último, hemos verificado que en la nota correspondiente de la memoria se incluirán los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

### **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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 los 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 los 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 el administrador único tiene 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 auditoría 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 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.

**SW Auditores España, S.L.P.**  
Nº ROAC: S-1620



Loreta Calero Pérez  
Socio  
Nº ROAC: 19.686

Madrid, 29 de abril de 2024



SW AUDITORES ESPAÑA,  
SLP.

2024 Núm. 01/24/08181

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**

**CUENTAS ANUALES**

**A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

513

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Balance de Situación a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Estado de Flujos de Efectivo
- Estado de cambios en el Patrimonio
- Memoria

\* \* \* \*

12)

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Balance de Situación a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.  
 BALANCE DE SITUACIÓN  
 A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>26.142.244,31</b>	<b>26.547.397,99</b>
<b>II. Inmovilizado material</b>	5	<b>230.877,68</b>	<b>15.475,12</b>
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			13.871,65
3. Inmovilizado en curso y anticipos		230.877,68	1.603,47
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	6	<b>19.672.525,67</b>	<b>20.288.371,66</b>
1. Terrenos		6.903.657,93	6.903.657,93
2. Construcciones		12.768.867,74	13.384.713,73
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	9.4	<b>5.724.716,85</b>	<b>5.724.716,85</b>
1. Instrumentos de patrimonio		5.724.716,85	5.724.716,85
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	8	<b>298.849,02</b>	<b>303.559,27</b>
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
5. Otros activos financieros		298.849,02	303.559,27
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>		<b>215.275,09</b>	<b>215275</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.710.548,75</b>	<b>3.000.382,04</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>494.628,99</b>	<b>395.795,55</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	470.987,56	368.491,98
5. Activos por impuesto corriente			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	23.641,43	27.303,57
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	8 y 18	<b>3.496.024,00</b>	<b>2.272.325,67</b>
5. Otros activos financieros		3.496.024,00	2.272.325,67
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	8	<b>66.728,92</b>	<b>32.389,65</b>
5. Otros activos financieros		66.728,92	32.389,65
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>157,87</b>	<b>158</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	8	<b>653.008,97</b>	<b>299.713,30</b>
1. Tesorería		653.008,97	299.713,30
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>30.852.793,06</b>	<b>29.547.780,03</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Balance de Situación a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.  
 BALANCE DE SITUACIÓN  
 A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>10</b>	<b>15.676.286,50</b>	<b>15.926.820,03</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>15.676.286,50</b>	<b>15.926.820,03</b>
<b>I. Capital</b>		<b>13.230.757,00</b>	<b>13.230.757,00</b>
1. Capital escriturado		13.230.757,00	13.230.757,00
<b>II. Prima de emisión</b>		<b>7.144.404,61</b>	<b>7.144.404,61</b>
<b>III. Reservas</b>		<b>(3.520.286,73)</b>	<b>(3.429.619,76)</b>
1. Legal y estatutarias		214.528,27	214.528,27
2. Otras Reservas		(3.734.815,00)	(3.644.148,03)
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(122.409,28)</b>	<b>(116.958,79)</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(811.203,41)</b>	<b>(129.940,27)</b>
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(811.203,41)	(129.940,27)
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>		<b>(244.975,69)</b>	<b>(771.822,76)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>10.745.340,93</b>	<b>9.474.492,39</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		<b>810.056,52</b>	<b>606.767,39</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>9.935.284,41</b>	<b>8.867.725,00</b>
2. Deudas con entidades de credito		9.511.642,71	8.434.606,55
5. Otros pasivos financieros		423.641,70	433.118,45
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.431.165,63</b>	<b>4.146.467,61</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>957.670,12</b>	<b>983.857,26</b>
2. Deudas con entidades de credito		953.375,40	976.691,96
5. Otros pasivos financieros		4.294,72	7.165,30
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p</b>	<b>9</b>	<b>3.378.104,70</b>	<b>2.916.970,77</b>
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>95.390,81</b>	<b>245.639,58</b>
1. Proveedores	<b>9</b>	9.777,43	5.394,57
3. Acreedores varios	<b>9</b>		8.274,34
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	<b>11</b>	85.613,38	65.762,24
7. Anticipos de clientes			166208
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>30.852.793,06</b>	<b>29.547.780,03</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.  
 CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
 A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(expresado en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(244.975,69)</b>	<b>(771.822,76)</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	20	3.174.875,00	2.890.378,18
a) Ventas		3.174.875,00	2.890.378,18
5. Otros Ingresos de explotación		280.458,92	53.907,50
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		280.458,92	53.907,50
6. Gastos de personal	14	(50.867,58)	(48.315,90)
a) Sueldos y salarios y asimilados		(38.270,86)	(36.468,16)
b) Cargas sociales		(12.596,72)	(11.847,74)
7. Otros gastos de explotación	14	(2.523.700,33)	(2.171.795,09)
a) Servicios exteriores		(2.153.621,84)	(1.912.264,90)
b) Tributos		(378.626,10)	(259.530,19)
d) Otros gastos de gestión corriente		8.547,61	
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(708.999,16)	(695.128,50)
12. Otros resultados	14	(342.527,94)	(514.042,00)
<b>A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>		<b>(170.761,09)</b>	<b>(484.995,81)</b>
13. Ingresos financieros		432.492,20	143,67
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		432.462,65	
a.1) En empresas del grupo		432.462,65	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		29,55	143,67
b.2) De terceros		29,55	143,67
14. Gastos financieros		(506.706,80)	(281.594,62)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(185.985,63)	(30.565,63)
b) Por deudas con terceros		(320.721,17)	(251.028,99)
16. Diferencias de cambio		-	-
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)</b>		<b>(74.214,60)</b>	<b>(281.450,95)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)</b>		<b>(244.975,69)</b>	<b>(766.446,76)</b>
18. Impuestos sobre beneficios	11		(5.376,00)
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+</b>		<b>(244.975,69)</b>	<b>(771.822,76)</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)</b>		<b>(244.975,69)</b>	<b>(771.822,76)</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

NUMULAE  
 ESTADO DE FLUJOS DE TESORERÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
 A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(expresado en euros)

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos	(244.975,69)	(675.887,14)
2.- Ajustes del resultado	1.418.825,78	1.092.943,96
a) Amortización del inmovilizado(+)	708.859,40	604.568,88
c) Variación de provisiones(+/-)	203.289,13	206.924,13
g) Ingresos financieros (-)	(29,55)	(143,67)
h) Gastos financieros(+)	506.706,80	281.594,62
3.- Cambios en el capital corriente	(80.443,35)	(23.166,27)
a) Existencias(+/-)		
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	(98.833,44)	(37.701,91)
c) Otros activos corrientes(+/-)		
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	15.959,66	15.579,51
e) Otros pasivos corrientes(+/-)	(2.870,58)	7.165,30
f) Otros activos y pasivos no corrientes(+/-)	5.301,01	(8.209,17)
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(672.885,68)	(293.025,96)
a) Pagos de intereses(-)	(506.706,80)	(281.594,62)
b) Cobros de dividendos(-)		
c) Cobro de intereses(+)	29,55	143,67
d) Cobros(pagos) por impuestos sobre beneficios(+/-)	0,00	0,00
e) Otros pagos (cobros) (+/-)	(166.208,43)	(11.575,01)
5.- Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	420.521,06	100.864,59
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6.- Pagos por inversiones (-)	(1.567.044,33)	(956.183,39)
a) Empresas del grupo y asociadas	(1.223.698,33)	(950.396,43)
c) Inmovilizado material	(229.725,21)	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	(79.281,52)	0,00
e) Otros activos financieros	(34.339,27)	(5.786,96)
8.- Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	(1.567.044,33)	(956.183,39)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
9.- Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(5.450,49)	46.077,55
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio(-)	(5.450,49)	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio(+)	0,00	46.077,55
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.505.269,43	1.083.855,80
a) Emisión	2.476.532,47	3.088.992,22
1.- Obligaciones y otros valores negociables(+)		
2.- Deudas con entidades de crédito(+)	2.000.000,00	0,00
3.- Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	481.133,93	3.082.325,62
4.- Otras deudas(+)	15.398,54	26.666,60
b) Devolución y amortización de	(971.263,04)	(2.005.136,42)
1.- Obligaciones y otros valores negociables(-)		
2.- Deudas con entidades de crédito(-)	(946.280,40)	(1.941.342,93)
4.- Otras deudas(-)	(24.982,64)	(63.793,49)
11.- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de	0,00	(285.225,40)
a) Dividendos(-)	0,00	(285.225,40)
12.- Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)	1.499.818,94	844.707,95
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>353.295,67</b>	<b>(10.610,85)</b>
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	299.713,30	310.324,15
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	653.008,97	299.713,30

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022**

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
 A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	31/12/2023	31/12/2022
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(244.975,69)	(771.822,76)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto(I+II+III+IV)		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias(VI+VII+VIII+IX)		
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS(A+B+C)</b>	<b>(244.975,69)</b>	<b>(771.822,76)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital Escribirado	Prima de emisión	Reservas		Resultados Ejercicio Anteriores	Acciones propias	Resultado del Ejercicio	Total
			Reserva legal	Otras Reservas				
<b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	12.961.357,00	6.907.332,61	178.875,09	311.789,85	(129.940,27)	(164.749,66)	356.531,76	20.421.196,38
I. Ajustes por cambios de criterio 2022								-
II. Ajustes por errores 2022								-
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>	12.961.357,00	6.907.332,61	178.875,09	311.789,85	(129.940,27)	(164.749,66)	356.531,76	20.421.196,38
I. Total ingresos y gastos reconocidos								(681.263,14)
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. Aumento de capital								
2. (-) Reducciones de capital								
4. Distribución resultado			35.653,18	64.175,71			(356.531,76)	(256.702,87)
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias				1.713,32		47.790,87		49.504,19
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	269.400,00	237.072,00		719.310,15				1.225.782,15
III. Otras variaciones del patrimonio neto				(643.294,83)				(643.294,83)
<b>C. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2022</b>	13.230.757,00	7.144.404,61	214.528,27	453.694,20	(129.940,27)	(116.958,79)	(681.263,14)	20.115.221,88
I. Ajustes por cambios de criterio 2022								0,00
II. Ajustes por errores 2022				(4.097.949,58)			(90.559,62)	(4.188.509,20)
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023</b>	13.230.757,00	7.144.404,61	214.528,27	(3.644.255,38)	(129.940,27)	(116.958,79)	(771.822,76)	15.926.712,68
I. Total ingresos y gastos reconocidos								(244.975,69)
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. Aumento de capital								
2. (-) Reducciones de capital								
4. Distribución resultado				(90.559,62)	(681.263,14)		771.822,76	
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias						(5.450,49)		(5.450,49)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								-
III. Otras variaciones del patrimonio neto								
<b>E. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2023</b>	13.230.757,00	7.144.404,61	214.528,27	(3.734.815,00)	(811.203,41)	(122.409,28)	(244.975,69)	15.676.286,50

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, S.A. fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada el día 12 de febrero de 2009 ante el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous, bajo la denominación social de "NUMULAE GESTION DE SERVICIOS, S.L.". Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 26.509, folio 139, Sección 8ª, hoja M-477.678, con C.I.F. B-85654804. Con fecha 31 de marzo de 2016 la sociedad se transformó de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse "NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A."

El domicilio social se encuentra situado en la Calle Goya 23 Planta 1ª de Madrid.

Su objeto social consiste en la realización de todo tipo de actividades y negocios inmobiliarios.

Su actividad principal consiste en el Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

El ejercicio social comienza el 1 de enero, y termina el día 31 de diciembre de cada año.

Se le aplica, la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y el Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Entidad es Matriz del grupo denominado Grupo Numulae y deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las Sociedades dependientes, incluidas en la consolidación del Grupo NUMULAE son Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A. cuyo domicilio social se encuentra establecido en la Calle Goya, nº23, 1º de Madrid y su actividad principal consiste en el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia y la sociedad Inversiones Patrimoniales en Parques y Medianas S.L. cuyo objeto social dedicada al negocio inmobiliario, esto es, compraventa de terrenos e inmuebles y cesión en arrendamiento de viviendas y locales.

Durante el ejercicio 2023 la sociedad ha llevado a cabo un proceso de fusión por absorción de la sociedad dependiente Torrijos Plaza XXI S.L.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro. Para la formulación de las cuentas anuales en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la Nota 4 "Normas de registro y valoración".

La Sociedad 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.

**Legislación aplicable**

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencias de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIS), Sociedades de Inversión Inmobiliaria, fondos inmobiliarios extranjeros, etc), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendos la mayoría de sus rentas generadas.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs). A continuación, se resumen los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

1. Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
2. Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
3. Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España 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 de requisitos de inversión. Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
4. Origen de Ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones Aptas.
5. Periodo de tenencia de activos. Los inmuebles aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años, se extiende a las participaciones Aptas.
6. Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de activos aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
7. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que existe un efectivo intercambio de información tributaria con España.
8. Régimen Fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, e caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en desde de dicho accionista, la SOCIMI quedara sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en el apartado anterior determinara: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Acotos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACION**

Las consideraciones a tener en cuenta en materia de bases de presentación de las Cuentas Anuales de la entidad NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS, S.A., son las que a continuación se detallan:

**a) Imagen fiel.**

Las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y en ellos se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

**b) Principios contables no obligatorios aplicados.**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad 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 los mismos. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio haya dejado de aplicarse.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.**

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

**d) Comparación de la información.**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

**e) Agrupación de partidas**

No existen partidas agrupadas que no sean desglosadas en las presentes Notas.

**f) Elementos recogidos en varias partidas.**

No hay elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas.

**g) Cambios de criterios contables.**

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados desde la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

**h) Corrección de errores.**

En el ejercicio 2022 se produjo la fusión por absorción de la sociedad dependiente Torrijos Plaza XXI S.L. La sociedad Numulae Gestión de Servicios, valoró los elementos patrimoniales de la sociedad absorbida al valor de mercado que tenían en el momento de la primera consolidación (cuando se adquirió el 52,27% inicial de Torrijos) y

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

se incorporó en el balance de fusión el 100% de los elementos patrimoniales a dicho valor. Este hecho va en contra de lo recogido en el punto 2.2.1.a de la Norma de Registro y Valoración nº 21 del PGC el cual indica que en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo. Este punto significa que la compañía no puede valorar los elementos patrimoniales fusionados por encima del valor que se le asigne en el momento de la primera consolidación.

La sociedad ha ajustado el exceso de valor contabilizado en las inversiones inmobiliarias:

	Cuentas Anuales formuladas 31/12/2022	Corrección de error	Cuentas Anuales reexpresadas 31/12/22
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>			
1. Terrenos	9.120.533,64	2.216.875,71	6.903.657,93
2. Construcciones	15.356.239,87	1.971.526,14	13.384.713,73
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			
2. Otras reservas	453.694,20	(4.097.842,23)	(3.644.148,03)
1. Perdidas y ganancias consolidadas	(681.263,14)	(90.559,62)	(771.822,76)

La sociedad en el ejercicio 2022 registró la amortización de las inversiones inmobiliarias provenientes de Torrijos Plaza XXI, por su valor antes de la revalorización, durante el ejercicio 2023 ha corregido el importe sobre el valor revalorizado:

	Cuentas Anuales 31/12/22	Corrección de error	Cuentas Anuales reexpresadas 31/12/22
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>			
8. Amortización del inmovilizado	(604.568,88)	(90.559,62)	(695.128,50)

**i) Importancia relativa.**

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de las cuentas anuales u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Beneficios del ejercicio	(244.975,69)	(771.822,76)
Remanente ejercicios anteriores		
Otros conceptos		
<b>TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>(244.975,69)</b>	<b>(771.822,76)</b>

<b>DISTRIBUCIÓN PROPUESTA</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Reserva Legal		
Dividendos		
Reservas Voluntarias		(90.559,62)
Resultados negativos ejercicios anteriores	(244.975,69)	(681.263,14)
<b>TOTAL DISTRIBUCIÓN</b>	<b>(244.975,69)</b>	<b>(771.822,76)</b>

Durante el ejercicio no se han repartido dividendos.

**NOTA 4. NORMAS DE VALORACION**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

**4.1 Inmovilizado intangible.**

Los elementos patrimoniales contenidos en este epígrafe son de carácter intangible y cumplen con la definición de activo y los criterios de registro y reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Estos bienes se valoran inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción.

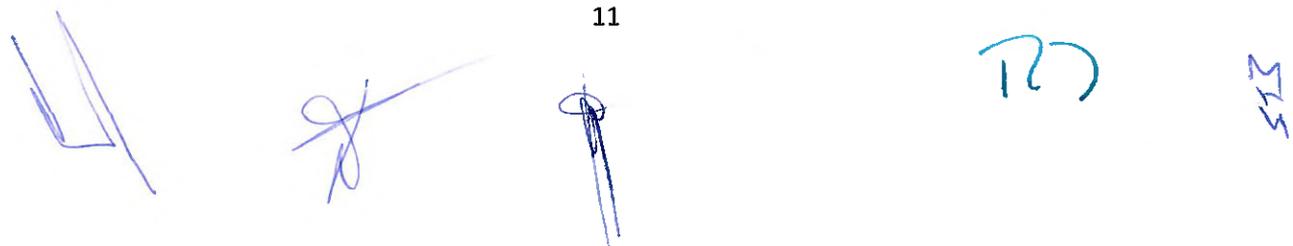
Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los años de vida útil.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.



**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**4.2 Inmovilizado material.**

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil.

Los bienes comprendidos en estos epígrafes se encuentran valorados a su precio de adquisición menos su amortización acumulada. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Las dotaciones anuales por amortización se calculan aplicando el método lineal de acuerdo con los porcentajes anuales determinados en función de la vida útil estimada de los activos y aplicados a partir del mes siguiente al de su adquisición.

**4.3 Inversiones inmobiliarias.**

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, los gastos de inspección y levantamiento de planos, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

#### **4.4 Deterioro de valor de activos.**

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

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

Si se estima que el importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Para ello se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando las causas que originaron el reconocimiento de una pérdida por deterioro en un activo se extinguen total o parcialmente, el valor en libros de los activos se incrementa hasta el nuevo valor recuperable con el límite del valor neto contable que tendrían en ese momento de no haber sido depreciados. La reversión de las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios precedentes se contabiliza como un ingreso.

#### **4.5 Arrendamientos.**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados,

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### **4.6 Permutas.**

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

#### **4.7 Instrumentos financieros.**

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
- Deudas con entidades de crédito.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**4.7.1. Activos financieros**

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

La Sociedad incluye los activos financieros, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Activos financieros a coste amortizado.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
- Activos financieros a coste.

Créditos por operaciones comerciales y no comerciales: Se clasifican como activos financieros a coste amortizado y se valoran inicialmente por el valor razonable y posteriormente por el coste amortizado, salvo los créditos comerciales a corto plazo que se valoran por el nominal. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro del valor. Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

Reclasificación de activos financieros. Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados.

Baja de activos financieros. La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, si se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Intereses recibidos de activos financieros. Los intereses de activos financieros devengados, con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

**4.7.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**4.7.3. Pasivos financieros**

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

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

La Sociedad incluye los pasivos financieros, a efectos de su valoración, en alguna de las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Débitos por operaciones comerciales y no comerciales. Se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado y se valoran inicialmente por el valor razonable y posteriormente por el coste amortizado, salvo los débitos comerciales a corto plazo que se valoran por el nominal. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros. La Sociedad dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido, es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. También dará de baja los pasivos financieros propios que adquiriera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Fianzas entregadas y recibidas. En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio.

Valor razonable. El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**4.7.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

La Sociedad clasifica en las siguientes categorías las operaciones de cobertura:

a) Cobertura de valor razonable: Cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconocerá como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**4.7.5. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, 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, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

**4.8 Coberturas contables.**

La política establecida por la Sociedad es la no utilización de instrumentos financieros derivados ni realización de operaciones de cobertura.

**4.9 Existencias.**

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

  
17   

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

**4.10 Transacciones en moneda extranjera.**

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

**4.11 Impuesto sobre beneficios.**

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas abreviada y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

#### **4.12 Ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

#### **4.13 Provisiones y contingencias.**

Al tiempo de formular las Cuentas Anuales, los Administradores diferencian entre:

Provisiones: pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación, y

Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son estimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### **4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**

Los administradores confirman que la Sociedad 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 del mismo.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**4.15 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal**

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

**4.16 Subvenciones, donaciones y legados.**

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

**4.17 Combinaciones de negocios.**

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, así como en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa.

**4.18 Negocios conjuntos.**

La Sociedad reconoce en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional que le corresponde, en función del porcentaje de participación, de los activos, pasivos, gastos e ingresos incurridos por el negocio conjunto.

Asimismo, en el estado de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad está integrado igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación.

Se han eliminado los resultados no realizados que existen por transacciones con los negocios conjuntos, en proporción a la participación que corresponde a esta Sociedad. Igualmente han sido objeto de eliminación los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**4.19 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

**4.20 Activos no corrientes mantenidos para la venta.**

Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
- Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado

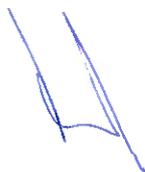
Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

**4.21 Operaciones interrumpidas.**

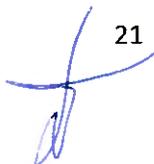
La sociedad reconoce como tal los componentes que han sido enajenados o clasificados como mantenidos para la venta y cumplen alguna de las siguientes características:

- Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación.
- Formen parte de un plan individual y coordinado de enajenación.
- Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

Los ingresos y gastos relacionados con las citadas operaciones se valorarán y reconocerán según la naturaleza de cada uno de los citados gastos e ingresos, clasificándose de forma separa en el estado de pérdidas y ganancias.



21



**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**4.22 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.**

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

**NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023 en las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Saldo a 31/12/22	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/23
Instalaciones Técnicas	2.211.497,35	-	-	-	2.211.497,35
Maquinaria	3.525,00	-	-	-	3.525,00
Mobiliario	22.179,51	-	-	-	22.179,51
Otras instalaciones	23.691,77	-	-	-	23.691,77
Equipos para Proc. Informáticos	2.929,14	-	-	-	2.929,14
Inmovilizado en curso y anticipos	1.603,47	229.725,21	-	-	231.328,68
<b>Total coste Inm. Material</b>	<b>2.265.426,24</b>	<b>229.725,21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.495.151,45</b>
A.A. Inm. Material	(2.249.951,12)	(14.322,65)	-	-	(2.264.273,77)
<b>Total Amortización Inm. Material</b>	<b>(2.249.951,12)</b>	<b>(14.322,65)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.264.273,77)</b>
<b>TOTAL INM. MATERIAL NETO</b>	<b>15.475,12</b>	<b>215.402,56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230.877,68</b>

Las altas del ejercicio se corresponden con reformas en curso en el mercado de Torrijos.

Los movimientos que se produjeron durante el ejercicio 2022, fueron:

	Saldo a 31/12/21	Combinaciones de negocio	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/22
Instalaciones Técnicas	-	2.211.497,35	-	-	-	2.211.497,35
Maquinaria	-	3.525,00	-	-	-	3.525,00
Mobiliario	-	22.179,51	-	-	-	22.179,51
Otras instalaciones	-	23.691,77	-	-	-	23.691,77
Equipos para Proc. Informáticos	904,96	2.024,18	-	-	-	2.929,14
Inmovilizado en curso y anticipos	1.603,47	-	-	-	-	1.603,47
<b>Total coste Inm. Material</b>	<b>2.508,43</b>	<b>2.262.917,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.265.426,24</b>
A.A. Inm. Material	(817,40)	(2.247.525,95)	(1.607,77)	-	-	(2.249.951,12)
<b>Total Amortización Inm. Material</b>	<b>(817,40)</b>	<b>(2.247.525,95)</b>	<b>(1.607,77)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.249.951,12)</b>
<b>TOTAL INM. MATERIAL NETO</b>	<b>1.691,03</b>	<b>15.391,86</b>	<b>(1.607,77)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.475,12</b>

Al 31 de diciembre de 2023, todos los bienes que forman el inmovilizado material se encuentran libres de cargas y gravámenes, corresponden a bienes afectos directamente a la explotación de la Sociedad y están situados en territorio español.

En el ejercicio 2023, no han existidos indicios que indiquen pérdida de valor, por lo tanto, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado tangible.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con el inmovilizado material de la Sociedad, ni se han practicado correcciones por deterioro ni correcciones de valor en sus activos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

La sociedad procede a la amortización de su inmovilizado material de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

<u>Tipo Activo</u>	<u>%</u>
Instalaciones Técnicas	10%
Maquinaria	12%
Mobiliario	10%
Otras instalaciones	10%
Equipos para Proc. Informáticos	25%

A 31 de diciembre de 2023, el importe de los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados asciende a 2.263.822,77 euros (2.262.917,81 euros en 2022).

**NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones, desde el 31 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023 han registrado los movimientos siguientes:

	<u>Saldo a 31/12/22</u>	<u>Ajustes valoración</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo a 31/12/23</u>
Terrenos y bienes naturales	9.120.533,64	(2.216.875,71)	-	-	-	6.903.657,93
Construcciones	19.218.985,14	(1.881.557,28)	79.281,52	-	-	17.416.709,38
<b>Total coste Inv. Inmobiliarias</b>	<b>28.339.518,78</b>	<b>(4.098.432,99)</b>	<b>79.281,52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.320.367,31</b>
A.A. Inv. Inmobiliarias	(3.862.745,27)	(90.559,62)	(694.536,75)	-	-	(4.647.841,64)
<b>Total Amortización Inv. Inmobiliarias</b>	<b>(3.862.745,27)</b>	<b>(90.559,62)</b>	<b>(694.536,75)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.647.841,64)</b>
<b>TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO</b>	<b>24.476.773,51</b>	<b>(4.188.992,61)</b>	<b>(615.255,23)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.672.525,67</b>

Las altas del ejercicio se corresponden con el edificio de Torrijos Plaza XXI S.L. incorporado a la sociedad tras la fusión.

En el periodo anterior, estas inversiones inmobiliarias registraron los siguientes movimientos:

	<u>Saldo a 31/12/21</u>	<u>Combinaciones de negocios</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo a 31/12/22</u>
Terrenos y bienes naturales	3.436.072,37	5.684.461,27	-	-	-	9.120.533,64
Construcciones	14.395.854,40	4.823.130,74	-	-	-	19.218.985,14
<b>Total coste Inv. Inmobiliarias</b>	<b>17.831.926,77</b>	<b>10.507.592,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.339.518,78</b>
A.A. Inv. Inmobiliarias	(2.851.242,83)	(408.541,33)	(602.961,11)	-	-	(3.862.745,27)
<b>Total Amortización Inv. Inmobiliarias</b>	<b>(2.851.242,83)</b>	<b>(408.541,33)</b>	<b>(602.961,11)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.862.745,27)</b>
<b>TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO</b>	<b>14.980.683,94</b>	<b>10.099.050,68</b>	<b>(602.961,11)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.476.773,51</b>

El 94% de las inversiones inmobiliarias correspondientes a los locales situados en el Centro Comercial El Arcangel y el Mercado de Torrijos se encuentran cedidas en arrendamiento. Los ingresos anuales a 31 de diciembre de 2023 fueron 3.174.875 euros y durante el ejercicio 2022 fueron de 2.890.378,18 euros.

Al 31 de diciembre de 2023, todos los elementos que conforman las inversiones inmobiliarias de la compañía anteriores a la fusión están entregadas como garantía frente a un préstamo hipotecario que la sociedad mantiene frente a la entidad de crédito Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe de 7,5 millones de euros y una fecha de finalización de 2 de marzo de 2026.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo para inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante el ejercicio.

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

No se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.

No existen compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio.

La sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

La sociedad procede a la amortización de sus inversiones inmobiliarias de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

<u>Tipo Activo</u>	<u>%</u>
Construcciones	4%

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2023.

**NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

**Arrendamientos financieros**

A 31 de diciembre de 2023, la compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero vigentes.

**Arrendamientos operativos**

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

<b>Arrendamientos operativos: Información del arrendador</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
— Hasta un año	2.324.206,47	1.990.229,93
— Entre uno y cinco años	9.607.961,60	6.711.951,63
— Más de cinco años	18.902.192,51	6.979.276,77
<b>Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio</b>	<b>30.834.360,58</b>	<b>186.568,93</b>

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS**

**8.1 Activos financieros a largo plazo**

Los movimientos habidos en las "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación desde el 31 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	<u>Depósitos y Fianzas constituídos a largo plazo</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2022	303.559,27
Adiciones	940,79
Retiros	(5.651,04)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	<u>298.849,02</u>

La Sociedad califica estos activos dentro de la categoría de "Activos financieros a coste amortizado".

En este epígrafe se recogen los importes de las fianzas recibidas por los locales arrendados y que han sido depositadas en la Junta de Andalucía.

A 31 de diciembre de 2023 el total de fianzas que recibe la sociedad tienen un saldo de 298.849,02 euros (303.559,27 euros en 2022), del cual 293.735,28 euros (298.445,53 euros en 2022) se encuentran depositados en la Junta de Andalucía.

**8.2 Activos financieros a corto plazo**

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, es la que se muestra a continuación:

	<u>Saldo al 31/12/2023</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>
Clientes y deudores	470.987,56	368.491,98
Otros activos financieros	<u>3.562.752,92</u>	<u>2.304.715,32</u>
	<u>4.033.740,48</u>	<u>2.673.207,30</u>

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe "Otros activos financieros" recoge a 31 de diciembre de 2022 en su mayor parte cuentas corrientes con la sociedad dependiente Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017 (ver nota 18).

El efectivo y otros activos equivalentes recogen el importe correspondiente a las cuentas de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 que asciende a 653.008,97 euros (299.713,30 en 2022). La totalidad del efectivo se encuentra denominado en euros.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS**

**9.1 Pasivos financieros a largo plazo**

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación:

	Instr. Financieros a L/P				Total	
	Deudas ent. crédito		Otros		Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22
	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22		
Pasivos financieros a coste amortizado	9.511.642,71	8.434.606,55	423.641,70	433.118,45	9.935.284,41	8.867.725,00
	9.511.642,71	8.434.606,55	423.641,70	283.359,45	9.935.284,41	8.867.725,00

Las deudas con entidades de crédito corresponden a préstamos con a la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A., Banco Popular, CaixaBank y BBVA, las características de los mismos se describen a continuación:

- Con la entidad Abanca préstamo con garantía hipotecaria por importe de 7,5 millones y del que se encuentra pendiente de devolver 3.050.072,63 euros. Devenga un tipo de interés del 6,65%, y su fecha de finalización es julio de 2032. Con esta entidad tiene además otro préstamo por importe de 400.000 euros que devenga un interés del 1,5% y del que se encuentran por devolver 292.473,23 euros.
- Con BBVA por importe de 2.800.000 euros y del que se encuentra pendiente de devolver 1.669.327,68 euros. Devenga un tipo de interés del 2,25% y su fecha de finalización es abril de 2029 y otro préstamo con un importe concedido de 327.634,00 euros del cual quedan pendientes de amortizar 209.603,62 euros.
- Con CaixaBank por importe de 250.000 euros de los cuales se encuentran pendientes de devolver 183.534,91 euros, que devenga un interés del 2% y vence en 2028.
- Con Sabadell por importe de 3.800.000 euros de los cuales se encuentran pendientes de devolver 3.060.006,05 euros, que devenga un interés del 2,70% y vence en 2036. Durante el ejercicio se ha formalizado otro préstamo por importe de 2.000.000 que empezará a amortizarse en 2026.

La información de los préstamos con entidades de crédito que la compañía mantenía vigente a 31 de diciembre de 2023 por vencimientos es la siguiente:

	Deuda a un año (C/P)	Deuda dos años	Deuda tres años	Deuda cuatro años	Deuda a cinco años	Deuda a más de cinco años	Total deuda
<b>Abanca corporación Bancaria</b>	338.525,77	384.885,61	398.029,58	411.651,73	379.065,59	1.430.387,58	<b>3.342.545,86</b>
<b>BBVA</b>	363.593,21	347.606,22	355.993,57	364.587,56	338.449,62	108.701,11	<b>1.878.931,30</b>
<b>LA CAIXA</b>	40.954,69	41.781,33	42.624,66	43.485,01	14.689,22	0,00	<b>183.534,91</b>
<b>Sabadell</b>	210.301,73	216.050,67	538.875,37	881.164,72	914.008,10	2.299.605,45	<b>5.060.006,05</b>
<b>Total deuda</b>	<b>953.375,40</b>	<b>990.323,83</b>	<b>1.335.523,18</b>	<b>1.700.889,02</b>	<b>1.646.212,54</b>	<b>3.838.694,13</b>	<b>10.465.018,11</b>

Los importes registrados bajo el epígrafe de "Otros" corresponden a las fianzas recibidas a largo plazo, concretamente a las fianzas recibidas por los arrendatarios de los locales comerciales propiedad de la compañía.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**9.2 Pasivos financieros a corto plazo**

Los pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2023 tienen el siguiente detalle:

	Instr. Financieros a C/P				Total	
	Deudas ent. credito		Otros		Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22
	Saldo a 31/12/22	Saldo a 31/12/22	Saldo a 31/12/22	Saldo a 31/12/22		
Pasivos financieros a coste amortizado	953.375,40	976.691,96	3.392.176,85	2.937.804,98	4.345.552,25	3.914.496,94
	953.375,40	976.691,96	3.392.176,85	2.937.804,98	4.345.552,25	3.914.496,94

Las deudas con entidades de crédito corresponden a los préstamos con garantía hipotecaria con a la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A., Caixabank y BBVA, mencionados en el epígrafe anterior.

El importe registrado bajo el epígrafe de "Otros" corresponde a los proveedores y acreedores comerciales y otras cuentas a pagar registradas en el balance de situación a 31 de diciembre de 2023, sin incluir las deudas con la Administración pública, los saldos corresponden a proveedores y acreedores por el tráfico normal de la compañía.

Se incluyen en el epígrafe de otros pasivos financieros préstamos concedidos por los accionistas principales por importe de 3.378.104,70 euros que devengan un interés del 5% (ver nota 18).

**9.3 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) Riesgo de crédito

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Entidad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Adicionalmente, las operaciones que realiza con entidades privadas están cubiertas por aseguradoras de créditos, mitigando así los riesgos de créditos que pueda tener la Sociedad.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de la Entidad tiene como objetivo intentar conseguir la máxima flexibilidad en la disponibilidad de líneas de crédito.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

En cualquier caso, la Entidad no ha realizado operaciones significativas, durante el ejercicio, de inversiones, compras o ventas en monedas distintas del euro.

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

e) Riesgo de precio

Las operaciones de la Entidad están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Entidad. En este sentido la Entidad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

#### **9.4 EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS**

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio a largo plazo son las siguientes:

Sociedad	Domicilio Social	Actividad Principal	Moneda funcional	Valor participación
Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A.	Calle Goya, nº23, 1º, Madrid	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	Euro	5.724.716,85

El 28 de junio de 2018, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 285.1, 286 y 300 de la LSC, la Sociedad llevó a cabo un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias, por el 100% de las acciones de la sociedad Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A.

El 30 de octubre de 2018, la Sociedad adquirió 1.530 participaciones de un euro de valor nominal, a la sociedad Talento y Tenacidad Sociedad Gestora Patrimonial, S.L. Las acciones se encontraban totalmente suscritas y desembolsadas y representan el 51% del capital de la sociedad mencionada. Durante el ejercicio 2021 se han vendido la totalidad de dichas participaciones.

Durante el ejercicio 2020 la sociedad adquirió 30 de las 44 participaciones sociales que conformaban el capital de la Sociedad Torrijos Plaza XXI S.L. convirtiéndose de este modo en la sociedad dominante. A cierre del ejercicio 2021, la sociedad ostentaba la titularidad de 370 participaciones de las 396 que conforman el capital social, representando un porcentaje del 93,43%.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Durante el ejercicio 2022 se ha llevado a cabo un proceso de fusión por absorción de la sociedad Sociedad Torrijos Plaza XXI S.L.

Los importes de capital y reservas, resultados del ejercicio y otra información de interés, según se desprende de los estados financieros de dichas sociedades participadas, al 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

Sociedad	% participación		Fondos Propios 31/12/2023 (en euros)						
	Directa	Indirecta	Capital	Reservas	Resultados Ej Anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Subvenciones	Total Fondos Propios
Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A.	100%	-	4.501.000,00	98.883,62	(343.286,88)	-	431.640,86	-	4.688.237,60

Las Cuentas Anuales de la sociedad Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A. a 31 de diciembre de 2022 han sido auditadas.

**NOTA 10. FONDOS PROPIOS**

Los movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe hasta el 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Saldo contable 31.12.22	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo contable 31.12.23
Capital suscrito	13.230.757,00	-	-	-	13.230.757,00
Prima de emisión	7.144.404,61	-	-	-	7.144.404,61
Reserva Legal	214.528,27	-	-	-	214.528,27
Otras reservas	(3.644.148,03)	-	-	(90.559,62)	(3.734.815,00)
<b>Total Reservas</b>	<b>(3.429.619,76)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(90.559,62)</b>	<b>(3.520.179,38)</b>
Resultados Ejercicios Anteriores	(129.940,27)	-	-	(681.263,14)	(811.203,41)
Acciones propias	(116.958,79)	(5.450,49)	-	-	(122.409,28)
Resultados Ejercicio	(771.822,76)	(244.975,69)	-	771.822,76	(244.975,69)
<b>TOTALES</b>	<b>15.926.820,03</b>	<b>(250.426,18)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.676.286,50</b>

**Capital social**

A cierre del ejercicio 2021 el capital social de la Sociedad ascendía a 12.961.357,00 euros y estaba representado por 12.961.357 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 12.961.357, ambas inclusive, y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Con motivo de la fusión con Torrijos Plaza XXI S.L la sociedad dominante ha suscrito una ampliación de capital por un total de 269.400 euros y 237.072 euros en concepto de prima de emisión para hacer frente al canje de las 26 participaciones que no pertenecían a la sociedad (ver nota 22).

A cierre del ejercicio 2023 el capital social de la Sociedad asciende a 13.230.757,00 euros representado por 13.230.757 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil.

A 31 de diciembre de 2023, la participación de los socios superior al 5% es la siguiente:

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

<u>NOMBRE</u>	<u>Nº ACCIONES</u>	<u>% PARTICIPACIÓN</u>
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS SA	7.081.030,00	53,52%
PARADOR DE OZA SL	1.703.477	12,88%
NORTHERN TECHNOLOGIES SL	880.852	6,66%
SIMON THOMAS	849.249	6,42%
LA EQUITATIVA DE MADRID SL	778.480	5,88%

**Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2023 el importe de la autocartera asciende a 122.409,28 euros (116.958,79 euros en 2022).

**Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que se 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 solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Esta reserva sólo podrá utilizarse para cubrir pérdidas y sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad, el saldo de la misma a 31 de diciembre de 2023 es de 214.528,27 euros (214.528,27 euros en 2022).

**Reserva voluntaria**

No existen circunstancias que restrinjan la disponibilidad de las reservas.

**Dividendos**

Debido a las pérdidas del ejercicio, no se ha acordado la distribución de dividendos durante el ejercicio.

**NOTA 11. SITUACIÓN FISCAL**

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

El 31 de marzo de 2017 la Sociedad presenta la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En lo que respecta a la Sociedad, las características propias del régimen fiscal son las siguientes:

La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.

No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Saldo al 31.12.23		Saldo al 31.12.22	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hª Pª Iva Soportado	-	-	-	-
Hª Pª acreedora por IVA	-	67.411,28	-	56.209,32
Hª Pª acreedora por IRPF	-	16.992,10	-	8.435,54
Hª Pª Imp Sociedades	4.622,94	-	4.622,94	-
Seguridad Social	-	1.210,00	-	1.117,38
Hª Pª Iva Repercutido	-	-	6.802,64	-
Hª Pª Retenciones y Pagos a cuenta	19.018,49	-	15.877,99	-
Activo impuesto diferido	215.275,09	-	215.275,09	-
<b>Total</b>	<b>238.916,52</b>	<b>85.613,38</b>	<b>242.578,66</b>	<b>65.762,24</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos que le son de aplicación. Sin embargo, como consecuencia entre otras de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales cuya cuantía no es susceptible de determinar objetivamente.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente al 31.12.23 y el ejercicio terminado el 31.12.22 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	31.12.2023	31.12.2022
Beneficios del ejercicio antes de impuestos SOCIMI	(244.975,69)	(771.822,76)
Dif. Permanente: Errores contables ejercicio 2023		
<b>Base imponible (=Resultado fiscal)</b>	<b>(244.975,69)</b>	<b>(771.822,76)</b>
Cuota Íntegra (0%)	-	-
Deducciones fiscales aplicadas		
Cuota líquida		
Retenciones y pagos a cuenta	(10.106,06)	(8.912,25)
<b>Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre sociedades</b>	<b>(10.106,06)</b>	<b>(8.912,25)</b>

El gasto por impuesto sobre beneficios recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias corresponde con el gravamen especial del 15% sobre los beneficios no distribuidos por SOCIMI.

Los 10.106,06 euros y 8.912,25 euros corresponden con las retenciones y pagos a cuenta efectuados durante los ejercicios 2023 y 2022 respectivamente.

**NOTA 12. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS**

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31.12.23 si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, no serían, en ningún caso, significativos, a excepción de los ya explicados en estas notas explicativas.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	31/12/2023
a) Reservas procedentes de ejercicio anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido a la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.	Existen reservas por importe de 267.324,76€ de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI. De este importe 26.732,48€ se corresponde a reserva legal y 240.592,31€ a reserva voluntaria
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica. No aplica. No aplica.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009 y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica No aplica No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.	No aplica

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	El 28 de junio de 2018 la sociedad adquirió el 100% del capital social de la compañía "Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017, S.A."
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El activo corresponde al 26,34% del Centro Comercial El Arcángel situado en Avenida del Arcángel S/N Córdoba. Los locales se identifican en el anexo I
i) 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. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica

**NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS**

**Otros gastos de explotación**

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2023</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2022</u>
Arrendamientos	56.103,34	50.976,49
Conservación	85.532,49	42.130,94
Servicios profesionales independ.	868.604,42	692.355,27
Primas de seguro	20.883,44	24.305,94
Servicios bancarios	26.521,63	33.869,22
Suministros	79.052,46	101.857,94
Otros servicios	1.016.924,06	966.769,10
Otros tributos	378.626,10	259.530,19
Deterioro creditos operaciones com	(8.547,61)	
<b>Total</b>	<b><u>2.523.700,33</u></b>	<b><u>2.171.795,09</u></b>

La partida "Otros servicios" está compuesta principalmente por las cuotas de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial El Arcángel.

Los otros tributos, corresponden a los Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los locales propiedad de la compañía, las tasas de licencias urbanísticas y el impuesto sobre construcciones.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**Otros gastos sociales**

El desglose de la partida "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022
Sueldos y salarios	38.270,86	36.468,16
Cargas sociales	12.596,72	11.847,74
<b>Total</b>	<b>50.867,58</b>	<b>48.315,90</b>

A 31 de diciembre de 2023 la sociedad tiene dos trabajadores en plantilla.

**Otros resultados.**

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados", ascienden a una pérdida de 342.527,94 euros (pérdida de 514.042,00 en 2022).

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

		Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022
<b>Tipo</b>	<b>Concepto</b>		
<b>Gastos excepcionales</b>	Gastos fiscalmente n	(4.418,37)	
	Otros	(345.000,00)	(515.600,00)
<b>Ingresos excepcionales</b>	Errores de cobros		
	Devolución de fianzas		
	Otros	6.890,43	1.558,00
<b>Total</b>		<b>(342.527,94)</b>	<b>(514.042,00)</b>

Estos gastos se corresponden con indemnizaciones por desalojo de locales en el Mercado de Torrijos.

**NOTA 15. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE**

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 respecto a información de cuestiones medioambientales.

**NOTA 16. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 20 de marzo de 2024 se acordó en acta de la Junta General de Accionistas la aprobación de una ampliación de capital social por importe de 3.378.099,78 euros mediante la emisión de 1.787.353 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal y una prima de emisión de 0.89 euros por acción.

La ampliación descrita se llevará a cabo mediante la compensación de los préstamos capitalizables recogidos en la nota 18.3 de la memoria.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 17. OTRA INFORMACIÓN**

La sociedad ha mantenido dos trabajadores desde el 31 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023, los cuales no sufren ningún tipo de minusvalía.

Los honorarios de los auditores han ascendido a 7.500 euros por los servicios de auditoría de cuentas en 2023 (7.500 euros en 2022)

**NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

**18.1. Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración**

No existen importes devengados durante el ejercicio 2023 por los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida a favor del personal de alta dirección o de los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, tampoco les tiene concedidos créditos o anticipos.

**18.2 Situación de conflicto de interés con los administradores**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, modificado posteriormente en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado que no existe 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.

**18.3 Operaciones vinculadas**

Los saldos con partes vinculadas presentan el siguiente detalle a fecha de cierre del ejercicio:

PARTE VINCULADA	Saldo al	Saldo al
	31.12.2023	31.12.2022
LA FE PREVISORA	(2.503.000,00)	(1.703.000,00)
SIMON THOMAS BLAXLAND	(302.793,29)	(202.793,29)
LA EQUITATIVA DE MADRID	(312.053,54)	(212.053,54)
PARADOR DE OZA, S.L.	(260.257,87)	(260.257,87)
INVERSIONES PATRIMONIALES PARQUE ASTUR	3.220.582,33	2.272.325,67
PARQUES Y MEDIANAS	275.441,67	(538.866,07)
Total	<u>117.919,30</u>	<u>(644.645,10)</u>

En el epígrafe de deudas con empresas del grupo y asociadas se incluyen préstamos concedidos por los accionistas principales a la sociedad por importe de 3.378.104,70 euros que devengan un interés del 5%, estos préstamos tienen fecha de vencimiento al 31 de diciembre de 2023 y podrán devolverse mediante la capitalización en acciones de la sociedad.

El epígrafe de inversiones en empresas del grupo y asociadas recoge el saldo de la cuenta corriente que la sociedad mantiene con Inversiones Patrimoniales Parque Astur 2017 S.A e Inversiones Patrimoniales en Parques y Medianas.

La sociedad no realiza operaciones de compras o ventas con partes vinculadas.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**NOTA 19. INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

Debido la actividad desarrollada por la Sociedad, ésta no se ve afectada por los derechos de emisión de gases de efecto invernadero a que se refiere la Ley 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero y que transpone la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de octubre de 2003.

Por este motivo no se revela ninguna información al respecto en la presente memoria a 31 de diciembre de 2023.

**NOTA 20. INFORMACION SEGMENTADA**

El importe neto de la cifra de negocios corresponde en su totalidad al arrendamiento de locales en territorio español, en el centro comercial El Arcángel (Córdoba) y en el Mercado de Torrijos (Madrid). A 31 de diciembre de 2023 recoge un saldo de 3.174.875,00 euros, y en el ejercicio anterior, de 2.890.378,18 euros.

**NOTA 21. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010. DE 5 DE JULIO**

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	22,23	13,61
Ratio de operaciones pagadas.	21,42	12,27
Ratio de operaciones pendientes de pago.	68,93	56,12
Total pagos realizados.	2.712.687,29	2.038.229,12
Total pagos pendientes.	9.777,43	13.668,91

Volumen monetario y Nº facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad:	2023	
	Importe	%
Volumen Monetario	2.402.562,66	88,57%
Número de facturas	687	86,74%

**Nota 22. COMBINACIONES DE NEGOCIO**

Durante el ejercicio 2022 se produjo la fusión por absorción de la compañía TORRIJOS PLAZA XXI, S.L. con NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A, siendo esta última la sociedad absorbente.

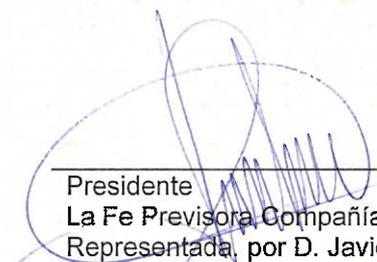
Durante el ejercicio 2023 no se han producido combinaciones de negocios.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Notas Explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022**

Madrid, a 31 de marzo de 2024

Los Administradores de la Sociedad NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, firman estas Cuentas Anuales correspondientes a 31 de diciembre de 2023, formando todo ello un bloque de 36 páginas numeradas de la página 1 a la 36, junto con el anexo I y el informe de gestión.

Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que las Cuentas Anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad de conformidad con las disposiciones legales.



Presidente  
La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A.  
Representada, por D. Javier Suarez Zapata



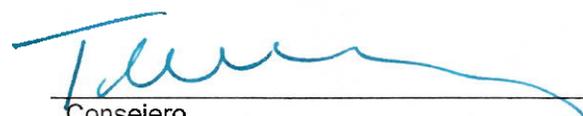
Consejero  
D. Simon Thomas Blaxland



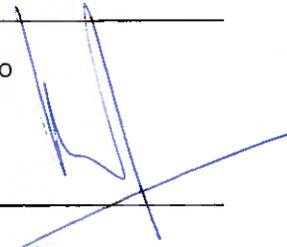
Consejero  
D. Rafael Doñoro Blancas



Consejero  
D. Jaime Suárez de Toledo



Consejero  
D. Tomás Merina Ortega



Consejero  
D. Javier Porras Diaz

# NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.

## Anexo I

### DETALLE DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

Sociedad	Centro Comercial	CATASTRO	Finca registral	USO	Elemento	SBA m²
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0005WJ	8 851	Local	A-00	14,73
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0013UX	8 867	Local	A-04	73,22
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0014IM	8 869	Local	A-05	29,07
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A-07/MA-02/MA-01b	350,26
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A-08/A-11/MA-03	263,78
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A1-06/MA-01a	120,60
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0020AE	8 881	Local	MA-03	360,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0021SR	8 883	Local	A-12	83,91
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A1-14/MA-04/MA-04bis	667,66
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A-16	116,40
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0037WJ	10 347	Local	A1-26	48,09
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A-17/A-18bis/A-19	173,35
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0030KP	10 333	Local	A-21	170,34
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0033ZD	10 339	Local	A-23	44,45
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0041EK	10 355	Local	A-28bis	82,94
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0046IM	10 365	Local	A-32	56,77
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A-33/A34	67,74
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A-35/A-36/A-37	86,46
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A-39/A-40/A-41	125,46
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0052AE	10 377	Local	A-42	80,86
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	A-45/A1-45/MA-07/MA-08bis	1 438,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0058JO	10 389	Terraza	A-47	17,50
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0059KP	10 391	Terraza	A-48	20,50
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0120FY	10 391	Terraza	A-48bis	17,50
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0060HI	10 393	Kiosco	A-49	14,94
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0063LA	10 399	Kiosco	A-52	12,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	B-01/B-02 bis/B-03	432,65
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	B-08/B-09	108,53
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0083PW	10 439	Local	B-16	103,68
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0088GU	10 449	Local	B-21/B-22	200,30
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	B-31bis/B-32	109,54
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0098XF	10 469	Local	B-33	149,89
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0101OH	10 475	Local	B-37	31,80
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0105TB	10 483	Local	B-40	90,60
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0106YZ	10 485	Local	B-41	150,60
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0106YZ	11 217	Local	B-41a	7,39
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0106YZ	11 219	Local	B-41b	4,97
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0107UX	10 487	Local	B-42a	66,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	B-42b/B-43	93,37
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0113PW	10 499	Kiosco	B-45	10,86
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0114AE	10 501	Kiosco	B-46	20,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0116DT	10 507	Kiosco	B-49	32,40
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0117FY	10 509	Kiosco	B-55	17,13
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0118GU	10 511	Kiosco	B-51	13,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0119HI	10 513	Local	B-52	16,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0110UX	10 493	Local	MB-01	274,28
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0111IM	22 089	Local	MB-03bis	50,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0121GU	10 517	Kiosco	UNO (EA-01)	26,42
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0123JO	10 521	Kiosco	TRES	5,33
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	MA-06/A1-27	2 007,93
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	VARIOS	VARIOS	Local	MA-06/A1-27 (ALMACEN)	527,00
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0136RL	10 411	Local	MA-06b	6,78
Numulae Gestión de Servicios	C.C. El Arcangel (Cordoba)	4740901UG4944S0043TB	10 359	Local	A1-29	55,00

Handwritten initials in blue ink.

Handwritten initials 'STS' in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de gestión a 31 de diciembre de 2023**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES A 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2023**

**I. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.**

La sociedad dominante y su grupo operan en el entorno económico real estate, inmobiliario, y tienen como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza comercial para su arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2023 todas las acciones de la compañía han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y cumple con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIS

**II. GESTIÓN DE PAGO DE PROVEEDORES.**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2022 y 2023 y pendientes de pago al cierre del balance en ambos periodos en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2016 es el siguiente:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22,23	13,61
Ratio de operaciones pagadas	21,42	12,27
Ratio de operaciones pendientes de pago	68,93	56,12
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados.	2.402.562,66	52.038.229,12
Total pagos pendientes.	9.777,43	13.668,91

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de gestión a 31 de diciembre de 2023**

La Sociedad y su Grupo cuenta con los límites exigidos por esta ley y estima mantener esta situación en los periodos siguientes.

**III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS**

Los objetivos de la Sociedad y de su Grupo son:

- I. Generación de valor añadido en los Centros Comerciales en los que tiene representación, así como inversiones inmobiliarias en rentabilidad por todo el territorio nacional.
- II. Gestionar y hacer seguimiento de las inversiones y tomar parte en aquellas actividades puntuales que sean necesarias o aconsejables.

**IV. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad y su Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D+i en el ejercicio

**V. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

<i>Acciones propias</i>	<i>Número</i>	<i>Valor nominal</i>	<i>Precio de Adquisición</i>	<i>Coste total de adquisición</i>
<b>A cierre del ejercicio 2023</b>	<b>64.889</b>	<b>1,00€</b>	<b>1,88€</b>	<b>122.409,28</b>

Las acciones propias de la sociedad representan el 0,49% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

**VI. EXPOSICION FIEL DEL NEGOCIO.**

A lo largo del ejercicio 2023, el nivel de afluencias a los centros comerciales se ha ido recuperando, lo que se ha trasladado automáticamente a las ventas de nuestros operadores, permitiendo a la compañía mejorar ingresos, consecuencia de la mejora de los márgenes de nuestros operadores. Hemos pasado de un nivel de ingresos de 2,890 MM€ en el 2021 a 3,174 MM € en el 2023. Aunque seguimos en pérdidas, nuestro resultado mejora sustancialmente, de los -618 k de pérdidas del ejercicio 2022, hemos pasado a los -244 de pérdidas del 2023. La reducción de pérdidas es consecuencia de la reducción de costes asignada al activo Hermosilla 82, el cual a cierre de ejercicio se encuentra en un nivel de desocupación del 95%

513

**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de gestión a 31 de diciembre de 2023**

El nivel de ocupación en el centro comercial de Córdoba de los locales propiedad de Numulae es el 96%.

Durante todo el ejercicio 2023, las afluencias al centro comercial el Arcángel, Córdoba, se han incrementado, respecto del 2022, las ventas de nuestros operadores también siguen en ligero ascenso, por lo que la previsión ingresos se ha cumplido.

En dicho ejercicio 2023 no tenemos ningún vencimiento de contrato de alquiler relevante y el obligado cumplimiento medio de todos nuestros contratos es de dos años, aproximadamente.

En cuanto al nuevo activo, "Hermosilla 82", incorporado tras la fusión con Torrijos, seguimos trabajando en la transformación del mismo. No ha generado ingresos sustanciales durante el ejercicio 2023 pero sí hemos conseguido reducir los costes de mantenimiento asociados al mismo. En octubre del 2023 hemos iniciado las obras de remodelación del mismo, esperamos poder comercializarlo a lo largo del 2024.

Madrid, 31 de marzo de 2024



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a signature on the left, a signature on the right, and initials 'TR' and 'SIB' at the bottom right.

# NUMULAE GESTIÓN SE SERVICIOS, SOCIMI, S.A.

## INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA

---

### 1.- PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

---

Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con C.I.F. A-85654804, con domicilio social situado en la calle Goya 23, Planta 1ª y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Numulae Gestión De Servicios, S.L., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Doña Isabel Estape Tous con fecha 12 de febrero de 2009, con el número 478 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de marzo de 2009, en el Tomo 26.509, Folio 139, Sección 8ª, Hoja M-477.678, Inscripción 1ª.

En la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 31 de marzo de 2017 se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como la modificación de la denominación social a Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.. Dicha decisión fue elevada a público con fecha 1 de junio de 2017 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco, bajo el número 2.444 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de julio de 2017, en el Tomo 26.509, Folio 148, Sección 8, Hoja M-477678, Inscripción 8.

Posteriormente, con fecha 8 de mayo de 2017 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I).

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, (en adelante la "**Ley de SOCIMIs**"), es el siguiente:

## **ARTÍCULO 2.-**

1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) *La tenencia, adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (CNAE 6820).*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- c) *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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- d) *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.*

2. *Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

4. *Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*

## 2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión, supervisión y control de la sociedad, salvo en materias por Ley o Estatutos sociales, reservadas a la Junta General. Tiene la misión de asegurar que la información financiera registrada sea veraz, legítima y que refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Las principales responsabilidades del Consejo de Administración son:

- La elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales, asegurando que las mismas reflejan la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la Sociedad.
- El diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de interés

La composición del Consejo de Administración es la siguiente:

- La Fe Previsora Compañía de Seguros, S.A. representada por D. Javier Suárez Zapata (PRESIDENTE, CONSEJERO)
- D. Javier Porras Díaz. (CONSEJERO)
- D. Simon Thomas Blaxland (CONSEJERO)
- D. Tomás Merina Ortega (CONSEJERO)
- D. Jaime Suárez de Toledo (CONSEJERO)
- D. Rafel Doñoro Blancas (CONSEJERO)

D. Luis Cazorla González – Serrano, Secretario no Consejero

Dado que el Consejo de Administración está formado por 6 miembros, a la fecha no existe una Comisión de Auditoría.

El Consejo de administración se reúne, como mínimo trimestralmente.

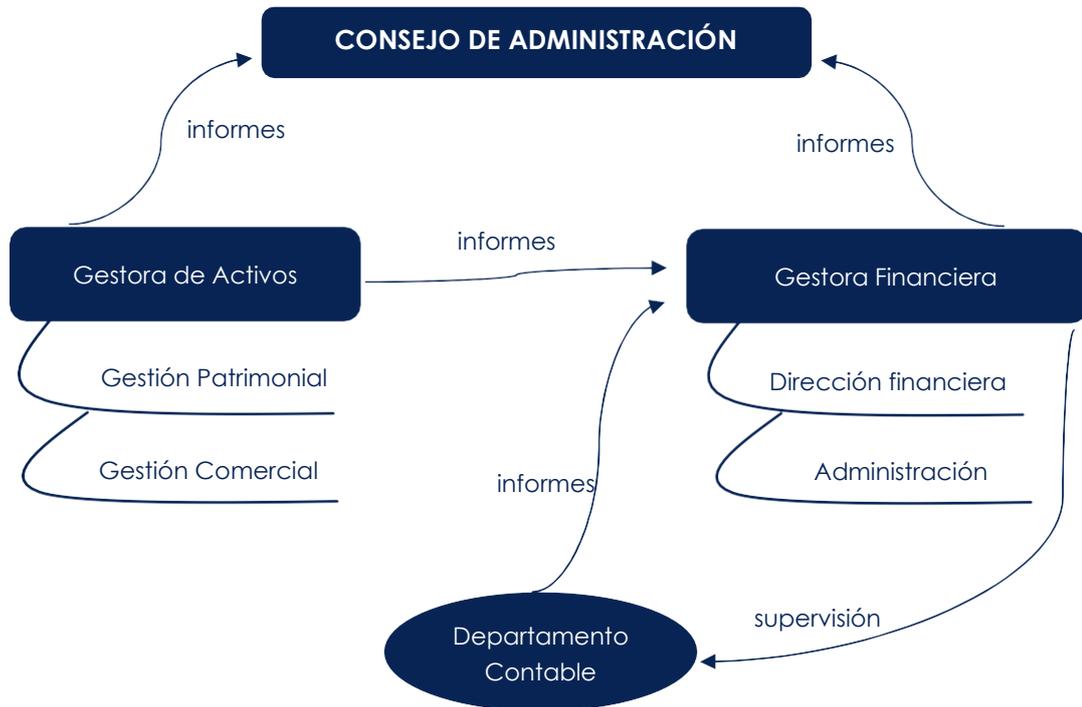
El modelo de gestión del Grupo se instrumentaliza a través de dos contratos de gestión ambos firmados con

- T&T SOCIEDAD GESTORA PATRIMONIAL S.L.

Toda decisión estratégica es consensuada y aprobada por el Consejo en reunión con T&T SOCIEDAD GESTORA PATRIMONIAL S.L.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada por T&T, si bien la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados con el departamento contable de la Sociedad. No obstante, la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

La compañía se estructura según el siguiente organigrama:



La Sociedad cuenta con un empleado que se encarga de la llevanza de libros diarios de la Sociedad así como la preparación del reporting mensual que la sociedad prepara, la dirección financiera de T&T sociedad gestora revisa los cierres mensuales minuciosamente. T&T sociedad gestora se encarga de elaborar la contabilidad a partir de la cual el Consejo formula las cuentas y demás información financiera de la Sociedad, asistida por los auditores externos de la Sociedad, SW AUDITORES ESPAÑA, S.L.P, a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento la imagen fiel de su patrimonio.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por la dirección financiera de T&T SOCIEDAD GESTORA PATRIMONIAL S.L.

Numulae cuenta con un plan estratégico a medio plazo que ha sido definido por T&T Sociedad Gestora Patrimonial S.L. en conformidad con el Consejo de Administración. El objetivo de Numulae se centra en la adquisición de locales comerciales para su explotación en régimen de arrendamiento.

#### **Realización de presupuestos:**

Numulae realiza un presupuesto anual durante el primer trimestre de cada año. El presupuesto incluye:

- Un presupuesto de ingresos confeccionado por el Equipo Gestor según los contratos firmados con los clientes en ese período.
- Un presupuesto de gastos operativos confeccionado por el Equipo Gestor y revisado por la dirección financiera.
- Un presupuesto de gastos generales confeccionado por el Equipo Gestor..
- Proyecciones sobre potenciales inquilinos elaborada por el Equipo Gestor

#### **Controles internos:**

Numulae Gestión de Servicios ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de producción de la información financiera así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto.

Dichos controles son los siguientes

- Mensualmente la Administración manda al Director Financiero de T&T la propuesta de pago de facturas recibidas, el cual aprueba o no dicha propuesta, si hubiese algún pago que difiriese del presupuesto se analizan las diferencias y se aprueba o rechaza en base a la justificación de dicho gasto.
- Entre los 5 primeros días de cada mes, la Administración de la Compañía envía al Director Financiero de T&T la facturación para su revisión, se verifica que las rentas y gastos repercutidos coinciden con los contratos firmados por los inquilinos y se aprueba o se plantean modificaciones.  
Así mismo, alrededor del día 15 de cada mes se realiza un control de impagos por parte de Administración de la Sociedad y se establece comunicación con el inquilino.
- Revisión de valoraciones: Numulae Gestión de Servicios realiza valoraciones periódicas en función de la normativa exigida por BME Growth. Este requerimiento es trasladado a la sociedad tasadora al objeto de cumplir la solicitud.

#### **Reporting trimestral:**

Numulae Gestión de Servicios realiza trimestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete se compone de la información financiera confeccionada por la dirección financiera de T&T.

### **Revisión de los Estados Financieros:**

Los estados financieros son elaborados por la Dirección Financiera de T&T, dichos estados son auditados y revisados por el Consejo de Administración antes de su formulación y aprobación.

### **Código de Conducta:**

Numulae Gestión de Servicios ha definido un Código de Conducta para los empleados y demás personas que asesoran a la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conducta de obligado cumplimiento para el personal de la compañía y la totalidad de asesores y gestores externos que tienen acceso a la información financiera.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera los realiza el Consejo de Administración de la Sociedad.

## 4.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, internos y externos, entendiendo como riesgos los factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad. T&T y Numulae han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Entre los riesgos más relevantes para Numulae destacaríamos:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
  - i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
  - iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
  - Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
  - Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
  - Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
  - Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
  - Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera como más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado según normativa contable.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de Numulae.

## 5.- COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Para que la información financiera tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

Las Cuentas Anuales de Numulae Gestión de Servicios son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y mensualmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor.

## 6.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

La Gestora realiza un reporte semanal, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs.

El Consejo de Administración de Numulae Gestión de Servicios mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- a) Información relevante publicada en la web de la Compañía:
  - Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, así como con la Circular 3/2020) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de Otra Información Relevante o Información Privilegiada. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.
  - Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
  - Redacción del hecho relevante por parte del equipo gestor de la Sociedad y supervisión por parte del Asesor Registrado.

- Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado, por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
- Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
- Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor.

Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que el equipo gestor de la Sociedad es el responsable de colgar la información relevante tanto en la web del BME Growth (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web de la Sociedad.

b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por los integrantes del equipo gestor, quienes son conocedores de la información pública existente así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, el equipo gestor contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

c) Declaraciones realizadas por representantes de la Compañía a los medios de comunicación:

No es práctica del empleado y consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha conllevado la incorporación a negociación en BME Growth, especialmente, velar por que no haya asimetría de información en el mercado (principalmente, artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en la Circular 3/2020 del BME Growth).

Dichas personas a su vez, son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de Numulae que fuera a realizarlas, hablara previamente con el equipo gestor para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.

**INFORME DEL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD “NUMULAE  
GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.” SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR  
COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN LOS  
ARTÍCULOS 286 Y 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

**1. OBJETO DEL INFORME.**

El Consejo de Administración de la sociedad “NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.” (en adelante, la “Sociedad”) tiene previsto proponer a la Junta General la adopción de los acuerdos que resulten precisos para proceder al aumento del capital social de la Sociedad, en un importe total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.378.099,78.-€)**, al objeto inmediato de incrementar la cifra de capital social de la Sociedad mediante la emisión de nuevas acciones por la compensación de los siguientes créditos líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad (en adelante, los “Créditos”):

<b>Acreedor</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Importe total</b>	<b>Importe a compensar</b>	<b>Fecha</b>	<b>Vencimiento</b>
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	330.000,00.- €	329.999,18.- €	25/04/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	375.000,00.- €	375.000,00.- €	29/06/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	350.000,00.- €	350.000,00.- €	25/07/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	112.000,00.- €	112.000,00.- €	03/08/2022	31/12/2023

LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	203.000,00.-€	203.000,00.-€	16/09/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	203.000,00.-€	203.000,00.-€	03/10/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	130.000,00.-€	130.000,00.-€	20/10/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	100.000,00.-€	100.000,00.-€	23/01/2023	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	600.000,00.-€	600.000,00.-€	31/01/2023	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	100.000,00.-€	100.000,00.-€	23/02/2023	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	36.000,00.-€	35.998,42.-€	25/04/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	40.500,00.-€	40.500,00.-€	30/06/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	76.500,00.-€	76.500,00.-€	20/07/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	22.500,00.-€	22.500,00.-€	16/09/2022	31/12/2023

LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	22.500,00.-€	22.500,00.-€	04/10/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	14.053,54.-€	14.053,54.-€	18/10/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	100.000,00.-€	100.000,00.-€	01/02/2023	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	65.700,00.-€	65.699,27.-€	25/04/2022	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	66.000,00.-€	66.000,00.-€	29/06/2022	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	49.000,00.-€	49.000,00.-€	20/09/2022	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	49.000,00.-€	49.000,00.-€	04/10/2022	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	30.557,87.-€	30.557,87.-€	29/10/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	39.313,00.-€	39.311,21.-€	25/04/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	43.328,00.-€	43.328,00.-€	28/06/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	53.920,00.-€	53.920,00.-€	09/07/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	25.500,00.-€	25.500,00.-€	15/09/2022	31/12/2023

D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	25.500,00.-€	25.500,00.-€	29/09/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	15.232,29.-€	15.232,29.-€	18/10/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	60.000,00.-€	60.000,00.-€	01/02/2023	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	40.000,00.-€	40.000,00.-€	03/02/2023	31/12/2023

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital social por compensación de créditos conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social.

Por su parte, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe del órgano de administración sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por último, el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital establece que al tiempo de la convocatoria de la junta general que vaya a acordar el aumento de capital social por compensación de créditos en cuestión, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social un informe del órgano de administración sobre la naturaleza y características

de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de participaciones sociales o de acciones que hayan de crearse o emitirse y la cuantía del aumento, en el que expresamente se hará constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social, a cuyo efecto se elabora también el presente informe.

Como consecuencia de todo lo anterior, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, (i) una justificación de la conveniencia para la Sociedad de aumentar su capital social mediante el procedimiento de compensación de créditos, (ii) la información relativa a los Créditos, y (iii) una descripción de las características del aumento de capital social por compensación de créditos propuesto.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y FINALIDAD DEL AUMENTO DE CAPITAL.**

En línea con la estrategia de la Sociedad, esta tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. En ese sentido, la Sociedad ha identificado diversos proyectos que tiene la intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de allegar fondos suficientes para poder materializar dichos proyectos.

En ese contexto, la Sociedad suscribió un total de 30 contratos de préstamo convertible (en adelante, los **"Préstamos Convertibles"**) celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (en adelante, los **"Prestamistas de los Préstamos Convertibles"**) desde el 25 de abril de 2022 hasta el 23 de febrero de 2023. Entre los Prestamistas de los Préstamos Convertibles se encuentran accionistas y consejeros de la Sociedad. Dichos Préstamos Convertibles prevén la posibilidad de que, al tiempo de su vencimiento, la Sociedad acuda a la conversión de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que resultan de los mismos en capital social de la propia Sociedad, mediante un aumento de capital social mediante aportación de créditos.

Así pues, el Consejo de Administración, analizada la situación patrimonial de la Sociedad y entendiendo que el interés social así lo aconseja, propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, al objeto de dar cumplimiento a la obligación de pago prevista en los Préstamos

Convertibles, aprobar un aumento de capital social por compensación de créditos que evite la descapitalización de la Sociedad que se produciría en el caso de hacer frente a la devolución del importe de los Créditos en metálico. Todo ello permitiría continuar avanzando en la estrategia de inversión de la Sociedad a corto y medio plazo y reforzando asimismo la solidez de su situación patrimonial.

El aumento de capital social por compensación de créditos propuesto se prevé como un mecanismo adicional y complementario al previsto en el punto segundo del orden del día de la reunión de la Junta General de Accionistas, que contempla, en su caso, un aumento de capital social por aportaciones dinerarias (en adelante, el **"Aumento Dinerario"**).

Adicionalmente a lo indicado en el párrafo anterior, el aumento de capital social por compensación de créditos propuesto - sumado al Aumento Dinerario- incrementará el número de acciones de la Sociedad en circulación, lo que permitirá aumentar la liquidez de la acción en el mercado.

### **3. ACCIONES Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL.**

El aumento de capital se propone por un importe total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.378.099,78.-€)**, mediante la emisión del número de acciones necesarias hasta alcanzar el referido importe total (en adelante, las **"Nuevas Acciones"**), considerando como valor unitario de cada una de ellas, tal y como establecen los Préstamos Convertibles, la media ponderada de cotización en las seis sesiones anteriores a la fecha de adopción, en su caso, del acuerdo de aumento de capital social por compensación de créditos por parte de la Junta General de Accionistas (en adelante, el **"Valor de Conversión"**).

Las Nuevas Acciones se crearían por su valor nominal de UN EURO (1.-€) y con una prima de emisión que vendrá determinada por el Valor de Conversión. Asimismo, las Nuevas Acciones tendrán los mismos derechos y obligaciones que las acciones existentes de la Sociedad.

### **4. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR**

- (i) **"LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A."**, sociedad constituida de

acuerdo con la legislación española, con domicilio social en Vigo (Pontevedra), calle Elduayen, 32-bajo con N.I.F. A36601052 e inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al Folio 88 y Hoja PO-2609; suscribirá 1.264.414 acciones, numeradas correlativamente de la 13.230.758 a la 14.494.898, ambas inclusive, desembolsando la cantidad total de 2.502.999,18.-€, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo que dicha entidad tiene frente a la Sociedad.

- (ii) **“LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.”**, sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Arturo Soria, 17, con N.I.F. B28033199 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 222, Folio 26 y Hoja M-4488; suscribirá 157.602 acciones, numeradas correlativamente de la 14.494.899 a la 14.652.500, ambas inclusive, desembolsando la cantidad total de 312.053,54.-€, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo que dicha entidad tiene frente a la Sociedad.
- (iii) **“PARADOR DE OZA, S.L.”**, sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, con domicilio social en Madrid, Plaza de la Independencia 9, con N.I.F. B81644742 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 11856, Folio 64 y Hoja M-186181; suscribirá 131.443 acciones, numeradas correlativamente de la 14.652.501 a la 14.783.943, ambas inclusive, desembolsando la cantidad total de 260.257,87.-€, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo que dicha entidad tiene frente a la Sociedad.
- (iv) **Don Simon Thomas Blaxland**, mayor de edad, de nacionalidad británica, casado, con domicilio en Madrid, calle Peguerinos, 14, con pasaporte de su nacionalidad 801375098 y N.I.E. X0986644-J, ambos en vigor; suscribirá 152.925 acciones, numeradas correlativamente de la 14.783.944 a la 14.936.868, ambas inclusive, desembolsando la cantidad total de 302.793,29.-€, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo que este tiene frente a la Sociedad.

## **5. CONCORDANCIA CON LA CONTABILIDAD SOCIAL. CERTIFICACIÓN DEL AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD**

Se ha solicitado la preceptiva certificación del auditor de cuentas de la Sociedad, en virtud de lo establecido en el artículo 301.3 LSC, en la que se acreditará que:

- (i) una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el presente informe en relación con los créditos susceptibles de compensación resultan exactos; y
- (ii) los créditos objeto de capitalización son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

La mencionada certificación será puesta a disposición de los accionistas junto con este informe al tiempo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas.

## **6. PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

A continuación, se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas en relación con el punto 1º del orden del día:

### **1. Aumento de capital social**

Se propone aumentar el capital social de la Sociedad por un importe total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.378.099,78.-€)**, mediante la emisión de las Nuevas Acciones, considerando como valor unitario de cada una de ellas el Valor de Conversión.

### **2. Desembolso del aumento de capital y tipo de emisión**

El desembolso del aumento de capital tanto el nominal como la prima de emisión, se realizará mediante compensación de créditos.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

Las Nuevas Acciones se emitirán por su valor nominal de UN EURO (1.-€) y con una prima de emisión que vendrá determinada por el Valor de Conversión.

### **3. Representación de las nuevas acciones**

Las Nuevas Acciones quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Compañía de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

### **4. Derechos de las nuevas acciones**

Las Nuevas Acciones serán de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, gozando de los mismos derechos, desde la fecha de su inscripción en los registros contables de IBERCLEAR.

Las Nuevas Acciones atribuirán a sus titulares, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

### **5. Admisión a negociación**

Se faculta al Consejo de Administración de la Sociedad para solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones a través de BME Growth, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la admisión a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia bursátil y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

### **6. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

El artículo 5 de los Estatutos Sociales quedaría adaptado al importe total del aumento de capital social por compensación de créditos, conforme a lo expuesto en el apartado 1 anterior.

El Consejo de Administración, en Madrid, a 17 de enero de 2024.



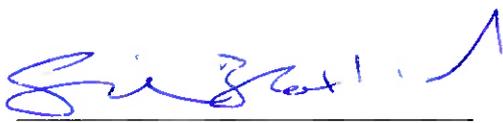
---

**LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE  
SEGUROS, S.A.**  
P.p.: Don Javier Suárez Zapata



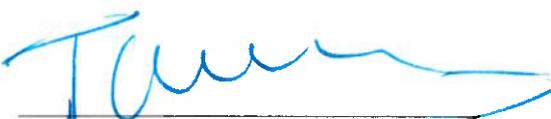
---

**Don Javier Porras Díaz**



---

**Don Simon Thomas Blaxland**



---

**Don Tomás Merina Ortega**



---

**Don Jaime Suárez de Toledo**



---

**Don Rafael Doñoro Blancas**



**NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.**

**Informe especial sobre aumento de Capital por  
Compensación de Créditos, supuesto previsto  
en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital**

## **INDICE**

- INFORME DE LOS AUDITORES
- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

\* \* \* \* \*

**I – INFORME DE LOS AUDITORES**

## INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A.:

### Opinión

A los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 3.378.099,78 euros, por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 17 de enero de 2024 que se presenta en el documento contable adjunto. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, sobre la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y sobre la liquidez, vencimiento y exigibilidad de los mismos, y el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Numulae Gestión de Servicios SOCIMI, S.A., los cuales, son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

**SW Auditores España, S.L.P.**  
Nº ROAC: S-1620

00652812A JOSE  
MARIA GREDILLA  
(R: B83887125)

Jose Maria Gredilla Bastos.  
Socio  
Nº ROAC: 03.474

Firmado digitalmente por 00652812A JOSE MARIA GREDILLA (R: B83887125)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO  
1/53602/24012023100855,  
serialNumber=DICES-00652812A, givenName=JOSE  
MARIA, sn=GREDILLA BASTOS, cn=00652812A JOSE  
MARIA GREDILLA (R: B83887125), 2.5.4.97=VATES-  
B83887125, o=SW AUDITORES ESPAÑA SLP, c=ES  
Fecha: 2024.02.19 18:47:00 +01'00'

Madrid, a 19 de febrero de 2024



**II.- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE AUMENTO  
DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**

**INFORME DEL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD “NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.” SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 286 Y 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

**1. OBJETO DEL INFORME.**

El Consejo de Administración de la sociedad “NUMULAE GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIMI, S.A.” (en adelante, la “Sociedad”) tiene previsto proponer a la Junta General la adopción de los acuerdos que resulten precisos para proceder al aumento del capital social de la Sociedad, en un importe total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.378.099,78.-€)**, al objeto inmediato de incrementar la cifra de capital social de la Sociedad mediante la emisión de nuevas acciones por la compensación de los siguientes créditos líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad (en adelante, los “Créditos”):

<b>Acreedor</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Importe total</b>	<b>Importe a compensar</b>	<b>Fecha</b>	<b>Vencimiento</b>
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	330.000,00.- €	329.999,18.- €	25/04/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	375.000,00.- €	375.000,00.- €	29/06/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	350.000,00.- €	350.000,00.- €	25/07/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	112.000,00.- €	112.000,00.- €	03/08/2022	31/12/2023

LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	203.000,00.-€	203.000,00.-€	16/09/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	203.000,00.-€	203.000,00.-€	03/10/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	130.000,00.-€	130.000,00.-€	20/10/2022	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	100.000,00.-€	100.000,00.-€	23/01/2023	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	600.000,00.-€	600.000,00.-€	31/01/2023	31/12/2023
LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.	Contrato de préstamo	100.000,00.-€	100.000,00.-€	23/02/2023	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	36.000,00.-€	35.998,42.-€	25/04/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	40.500,00.-€	40.500,00.-€	30/06/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	76.500,00.-€	76.500,00.-€	20/07/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	22.500,00.-€	22.500,00.-€	16/09/2022	31/12/2023

LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	22.500,00.-€	22.500,00.-€	04/10/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	14.053,54.-€	14.053,54.-€	18/10/2022	31/12/2023
LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.	Contrato de préstamo	100.000,00.-€	100.000,00.-€	01/02/2023	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	65.700,00.-€	65.699,27.-€	25/04/2022	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	66.000,00.-€	66.000,00.-€	29/06/2022	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	49.000,00.-€	49.000,00.-€	20/09/2022	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	49.000,00.-€	49.000,00.-€	04/10/2022	31/12/2023
PARADOR DE OZA, S.L.	Contrato de préstamo	30.557,87.-€	30.557,87.-€	29/10/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	39.313,00.-€	39.311,21.-€	25/04/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	43.328,00.-€	43.328,00.-€	28/06/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	53.920,00.-€	53.920,00.-€	09/07/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	25.500,00.-€	25.500,00.-€	15/09/2022	31/12/2023

D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	25.500,00.-€	25.500,00.-€	29/09/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	15.232,29.-€	15.232,29.-€	18/10/2022	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	60.000,00.-€	60.000,00.-€	01/02/2023	31/12/2023
D. SIMON THOMAS BLAXLAND	Contrato de préstamo	40.000,00.-€	40.000,00.-€	03/02/2023	31/12/2023

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital social por compensación de créditos conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social.

Por su parte, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe del órgano de administración sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por último, el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital establece que al tiempo de la convocatoria de la junta general que vaya a acordar el aumento de capital social por compensación de créditos en cuestión, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social un informe del órgano de administración sobre la naturaleza y características

de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de participaciones sociales o de acciones que hayan de crearse o emitirse y la cuantía del aumento, en el que expresamente se hará constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social, a cuyo efecto se elabora también el presente informe.

Como consecuencia de todo lo anterior, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, (i) una justificación de la conveniencia para la Sociedad de aumentar su capital social mediante el procedimiento de compensación de créditos, (ii) la información relativa a los Créditos, y (iii) una descripción de las características del aumento de capital social por compensación de créditos propuesto.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y FINALIDAD DEL AUMENTO DE CAPITAL.**

En línea con la estrategia de la Sociedad, esta tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. En ese sentido, la Sociedad ha identificado diversos proyectos que tiene la intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de allegar fondos suficientes para poder materializar dichos proyectos.

En ese contexto, la Sociedad suscribió un total de 30 contratos de préstamo convertible (en adelante, los **“Préstamos Convertibles”**) celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (en adelante, los **“Prestamistas de los Préstamos Convertibles”**) desde el 25 de abril de 2022 hasta el 23 de febrero de 2023. Entre los Prestamistas de los Préstamos Convertibles se encuentran accionistas y consejeros de la Sociedad. Dichos Préstamos Convertibles prevén la posibilidad de que, al tiempo de su vencimiento, la Sociedad acuda a la conversión de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que resultan de los mismos en capital social de la propia Sociedad, mediante un aumento de capital social mediante aportación de créditos.

Así pues, el Consejo de Administración, analizada la situación patrimonial de la Sociedad y entendiendo que el interés social así lo aconseja, propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, al objeto de dar cumplimiento a la obligación de pago prevista en los Préstamos

Convertibles, aprobar un aumento de capital social por compensación de créditos que evite la descapitalización de la Sociedad que se produciría en el caso de hacer frente a la devolución del importe de los Créditos en metálico. Todo ello permitiría continuar avanzando en la estrategia de inversión de la Sociedad a corto y medio plazo y reforzando asimismo la solidez de su situación patrimonial.

El aumento de capital social por compensación de créditos propuesto se prevé como un mecanismo adicional y complementario al previsto en el punto segundo del orden del día de la reunión de la Junta General de Accionistas, que contempla, en su caso, un aumento de capital social por aportaciones dinerarias (en adelante, el "**Aumento Dinerario**").

Adicionalmente a lo indicado en el párrafo anterior, el aumento de capital social por compensación de créditos propuesto - sumado al Aumento Dinerario- incrementará el número de acciones de la Sociedad en circulación, lo que permitirá aumentar la liquidez de la acción en el mercado.

### **3. ACCIONES Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL.**

El aumento de capital se propone por un importe total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.378.099,78.-€)**, mediante la emisión del número de acciones necesarias hasta alcanzar el referido importe total (en adelante, las "**Nuevas Acciones**"), considerando como valor unitario de cada una de ellas, tal y como establecen los Préstamos Convertibles, la media ponderada de cotización en las seis sesiones anteriores a la fecha de adopción, en su caso, del acuerdo de aumento de capital social por compensación de créditos por parte de la Junta General de Accionistas (en adelante, el "**Valor de Conversión**").

Las Nuevas Acciones se crearían por su valor nominal de UN EURO (1.-€) y con una prima de emisión que vendrá determinada por el Valor de Conversión. Asimismo, las Nuevas Acciones tendrán los mismos derechos y obligaciones que las acciones existentes de la Sociedad.

### **4. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR**

- (i) "**LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.**", sociedad constituida de

acuerdo con la legislación española, con domicilio social en Vigo (Pontevedra), calle Elduayen, 32-bajo con N.I.F. A36601052 e inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al Folio 88 y Hoja PO-2609; suscribirá 1.264.414 acciones, numeradas correlativamente de la 13.230.758 a la 14.494.898, ambas inclusive, desembolsando la cantidad total de 2.502.999,18.-€, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo que dicha entidad tiene frente a la Sociedad.

- (ii) **“LA EQUITATIVA DE MADRID, S.L.”**, sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Arturo Soria, 17, con N.I.F. B28033199 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 222, Folio 26 y Hoja M-4488; suscribirá 157.602 acciones, numeradas correlativamente de la 14.494.899 a la 14.652.500, ambas inclusive, desembolsando la cantidad total de 312.053,54.-€, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo que dicha entidad tiene frente a la Sociedad.
- (iii) **“PARADOR DE OZA, S.L.”**, sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, con domicilio social en Madrid, Plaza de la Independencia 9, con N.I.F. B81644742 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 11856, Folio 64 y Hoja M-186181; suscribirá 131.443 acciones, numeradas correlativamente de la 14.652.501 a la 14.783.943, ambas inclusive, desembolsando la cantidad total de 260.257,87.-€, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo que dicha entidad tiene frente a la Sociedad.
- (iv) **Don Simon Thomas Blaxland**, mayor de edad, de nacionalidad británica, casado, con domicilio en Madrid, calle Peguerinos, 14, con pasaporte de su nacionalidad 801375098 y N.I.E. X0986644-J, ambos en vigor; suscribirá 152.925 acciones, numeradas correlativamente de la 14.783.944 a la 14.936.868, ambas inclusive, desembolsando la cantidad total de 302.793,29.-€, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo que este tiene frente a la Sociedad.

## **5. CONCORDANCIA CON LA CONTABILIDAD SOCIAL. CERTIFICACIÓN DEL AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD**

Se ha solicitado la preceptiva certificación del auditor de cuentas de la Sociedad, en virtud de lo establecido en el artículo 301.3 LSC, en la que se acreditará que:

- (i) una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el presente informe en relación con los créditos susceptibles de compensación resultan exactos; y
- (ii) los créditos objeto de capitalización son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

La mencionada certificación será puesta a disposición de los accionistas junto con este informe al tiempo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas.

## **6. PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

A continuación, se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas en relación con el punto 1º del orden del día:

### **1. Aumento de capital social**

Se propone aumentar el capital social de la Sociedad por un importe total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.378.099,78.-€)**, mediante la emisión de las Nuevas Acciones, considerando como valor unitario de cada una de ellas el Valor de Conversión.

### **2. Desembolso del aumento de capital y tipo de emisión**

El desembolso del aumento de capital tanto el nominal como la prima de emisión, se realizará mediante compensación de créditos.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

Las Nuevas Acciones se emitirán por su valor nominal de UN EURO (1.-€) y con una prima de emisión que vendrá determinada por el Valor de Conversión.

### **3. Representación de las nuevas acciones**

Las Nuevas Acciones quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Compañía de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

### **4. Derechos de las nuevas acciones**

Las Nuevas Acciones serán de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, gozando de los mismos derechos, desde la fecha de su inscripción en los registros contables de IBERCLEAR.

Las Nuevas Acciones atribuirán a sus titulares, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

### **5. Admisión a negociación**

Se faculta al Consejo de Administración de la Sociedad para solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones a través de BME Growth, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la admisión a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia bursátil y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

### **6. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

El artículo 5 de los Estatutos Sociales quedaría adaptado al importe total del aumento de capital social por compensación de créditos, conforme a lo expuesto en el apartado 1 anterior.

El Consejo de Administración, en Madrid, a 17 de enero de 2024.

**LA FE PREVISORA COMPAÑÍA DE  
SEGUROS, S.A.**

P.p.: Don Javier Suárez Zapata



**Don Simon Thomas Blaxland**

**Don Javier Porras Díaz**

**PORRAS DIAZ**

**FRANCISCO**

**JAVIER -**

**05360072Z**

Firmado digitalmente

por PORRAS DIAZ

FRANCISCO JAVIER -

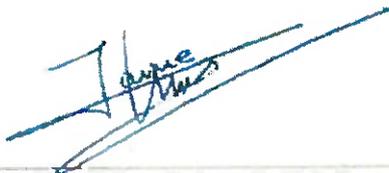
05360072Z

Fecha: 2024.02.19

17:38:45 +01'00'



**Don Tomás Merina Ortega**



**Don Jaime Suárez de Toledo**



**Don Rafael Doñoro Blancas**