

Round Robin Inversiones SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2022

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Round Robin Inversiones SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Round Robin Inversiones SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 1.a) de la memoria adjunta en la que se indica que la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 no cumple con lo establecido en los artículos 3.1 y 3.2 de la Ley SOCIMI, ya que cuenta con un elevado número de activos clasificados bajo el epígrafe de existencias, siendo la intención de la Sociedad su venta en los próximos ejercicios. A juicio de los administradores de la Sociedad dichos requisitos se espera que sean cumplidos en el plazo legalmente establecido para el mantenimiento del régimen SOCIMI correspondiente. Esta cuestión no modifica 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias

El importe de los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 1.367 miles de euros y 3.771 miles de euros respectivamente, lo que supone el 56% del total de activos de la Sociedad.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, las inversiones inmobiliarias y las existencias se valorarán por su coste en el momento de su adquisición, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Posteriormente, se valorarán al precio de adquisición y las pérdidas por deterioro experimentadas y para el caso concreto de las inversiones inmobiliarias minorado a su vez por la amortización acumulada. Al menos al cierre del ejercicio, se deberá evaluar la existencia de indicios de deterioro y en su caso proceder a la estimación del importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso para el caso de las inversiones inmobiliarias y el menor entre su coste su valor neto realizable, para el caso de los activos inmobiliarias registrados en el epígrafe de existencias, efectuando las correcciones valorativas si proceden.

La relevancia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2022 bajo los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias, así como el peso que dichos epígrafes tienen sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría, habiendo aplicado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Obtención de la documentación soporte relativa al coste de adquisición de los inmuebles adquiridos por la Sociedad, verificación de la distribución entre suelo y vuelo realizada por la Sociedad en las inversiones inmobiliarias y recálculo de su valor neto contable a la fecha de cierre del ejercicio.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto que valora las inversiones inmobiliarias y las existencias, mediante la obtención de la confirmación en el caso de ser un experto contratado por la Sociedad y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Recálculo del test de deterioro realizado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en los informes de valoración, tanto internos como externos.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 12 de mayo de 2022 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 en el que expresaron una opinión con salvedades.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación.. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

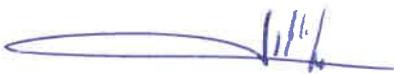
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

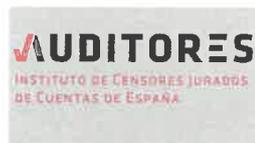
ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

30 de junio de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/14805

96,00 EUR

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

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Cuentas anuales formadas por:

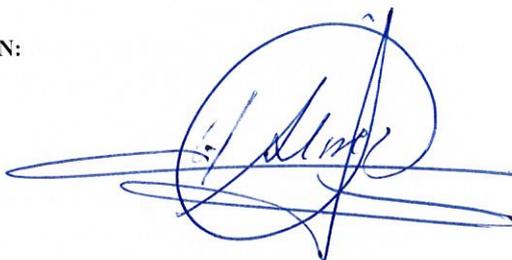
- Balance a 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

2. Informe de gestión

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

PRESIDENTE

Don Jesús Álvarez Rueda.



VOCAL

Don Joaquín Ventero Muñoz.



SECRETARIO

Don Guillermo García-Mauriño Ruiz-Berdejo.



Formuladas por el Consejo de Administración
con fecha 30 de mayo de 2023

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

ACTIVO	Nota	2022	2021 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		1.403.752,81	5.362,24
Inmovilizado intangible:		4.998,86	4.244,43
Patentes, licencias, marcas y similares	7	4.998,86	4.244,43
Aplicaciones informáticas	7	0,00	0,00
Inmovilizado material:		1.102,76	1.117,81
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5	1.102,76	1.117,81
Inversiones inmobiliarias:		1.366.760,54	0,00
Terrenos	6,8	852.982,02	0,00
Construcciones	6,8	513.778,52	0,00
Inversiones financieras a largo plazo:		30.890,65	0,00
Derivados	15	30.890,65	0,00
 ACTIVO CORRIENTE		 7.793.132,79	 9.152.680,83
Existencias:		3.770.963,38	4.224.947,71
Comerciales	10	3.770.963,38	4.224.947,71
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		372.665,89	1.247.459,71
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	9	281.657,19	882.807,19
Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo		281.657,19	882.807,19
Activos por impuesto corriente	17	76.764,15	17.194,72
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	14.244,55	42.457,80
Accionistas por desembolsos exigidos		0,00	305.000,00
Inversiones financieras a corto plazo:		3.236.272,33	2.130.697,48
Valores representativos de deuda	9	3.000,00	3.000,00
Otros activos financieros	9	3.233.272,33	2.127.697,48
Periodificaciones a corto plazo	11	34.831,74	47.006,31
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:		378.399,45	1.502.569,62
Tesorería	12	378.399,45	1.502.569,62
 TOTAL ACTIVO		 9.196.885,60	 9.158.043,07

(*) Cifras reexpresadas, ver nota 2

Las notas 1 a 19 y el Anexo I y II de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021(*)</u>
PATRIMONIO NETO		5.871.876,75	5.931.700,07
Fondos propios:	13	5.840.986,10	5.931.700,07
Capital:		5.699.000,00	5.699.000,00
Capital escriturado	13	5.699.000,00	5.699.000,00
Reservas:		92.700,07	167.385,14
Legal y estatutarias	13	89.402,04	82.870,55
Otras reservas	13	3.298,03	84.514,59
Resultado del ejercicio	3	49.286,03	65.314,93
Ajustes por cambios de valor:		30.890,65	0,00
Operaciones de cobertura	15	30.890,65	0,00
PASIVO NO CORRIENTE		1.578.778,87	1.837.054,81
Deudas a largo plazo:		1.578.778,87	1.837.054,81
Deudas con entidades de crédito	14	1.569.378,87	1.837.054,81
Otros pasivos financieros	14	9.400,00	0,00
PASIVO CORRIENTE		1.746.229,98	1.389.288,19
Deudas a corto plazo:		695.281,76	568.672,87
Deudas con entidades de crédito	14	695.281,76	568.581,02
Otros pasivos financieros	14	0,00	91,85
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c.p.	14, 18.4	723.080,61	700.000,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		327.867,61	120.615,32
Proveedores:	14,00	9.894,51	63.649,79
Acreeedores varios	14	315.509,26	23.385,35
Otras deudas con las administraciones públicas	17	2.463,84	33.580,18
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.196.885,60	9.158.043,07

(*) Cifras reexpresadas, ver nota 2

Las notas 1 a 19 y los Anexos I y II de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

	Nota	2 0 2 2	2 0 2 1
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	2.957.168,02	2.080.366,73
Ventas		2.957.168,02	2.080.366,73
Variación de existencias de productos terminados y en curso	10	916.192,39	1.187.281,15
Aprovisionamiento:	16.2	(3.286.258,88)	(2.683.170,76)
Consumo de mercaderías		(3.026.658,16)	(2.351.710,82)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(880,74)	(7.298,16)
Trabajos realizados por otras empresas		(258.719,98)	(324.161,78)
Otros ingresos de explotación		105,58	300,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		105,58	300,00
Gastos de personal:	16.3	(28.927,01)	(25.668,31)
Sueldos, salarios y asimilados		(21.999,98)	(19.999,98)
Cargas sociales		(6.927,03)	(5.668,33)
Otros gastos de explotación:	16.4	(398.110,17)	(395.953,85)
Servicios exteriores		(308.131,92)	(234.731,50)
Tributos		(89.978,25)	(161.222,35)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado	5,6,8	(6.612,23)	(1.957,08)
Otros resultados		(3.641,55)	66,43
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		149.916,15	161.264,31
Ingresos financieros:		110,84	580,50
De valores negociables y otros instrumentos financieros		110,84	580,50
De terceros		110,84	580,50
Gastos financieros		(94.908,87)	(74.665,25)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	18.4	(26.442,75)	(30.792,23)
Por deudas con terceros	16.5	(68.466,12)	(43.873,02)
RESULTADO FINANCIERO		(94.798,03)	(74.084,75)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		55.118,12	87.179,56
Impuestos sobre sociedades	17	(5.832,09)	(21.864,63)
RESULTADO DEL EJERCICIO OPERACIONES CONTINUADAS		49.286,03	65.314,93
RESULTADO DEL EJERCICIO		49.286,03	65.314,93

Las notas 1 a 19 y los Anexos I y II de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.L.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	49.286,03	65.314,93
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por valoración de instrumentos financieros:			
Por coberturas de flujos de efectivo.	15	30.890,65	0,00
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		30.890,65	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		80.176,68	65.314,93

Las notas 1 a 19 y los Anexos I y II de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

b) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Nota	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Ajustes por Cambio de valor	Total
Saldo inicio del ejercicio 01-01-20		3.562.000,00	141.088,68	221.296,46	0,00	3.924.385,14
Total ingresos y gastos reconocidos		0,00	0,00	65.314,93	0,00	65.314,93
Distribución del resultado del ejercicio anterior	3	0,00	26.296,46	(26.296,46)	0,00	0,00
Operaciones con socios o propietarios						
Distribución de dividendos	13	0,00	0,00	(195.000,00)	0,00	(195.000,00)
Saldo final del ejercicio 31-12-21		3.562.000,00	167.385,14	65.314,93	0,00	3.794.700,07
Ajustes por errores 2021	2	2.137.000,00	0,00	0,00	0,00	2.137.000,00
Saldo final ajustado del ejercicio 31-12-21		5.699.000,00	167.385,14	65.314,93	0,00	5.931.700,07
Total ingresos y gastos reconocidos		0,00	0,00	49.286,03	30.890,65	80.176,68
Distribución del resultado del ejercicio anterior	3	0,00	12.034,47	(12.034,47)	0,00	0,00
Operaciones con socios o propietarios						
Distribución de dividendos	13	0,00	(86.719,54)	(53.280,46)	0,00	(140.000,00)
Saldo final del ejercicio 31-12-22		5.699.000,00	92.700,07	49.286,03	30.890,65	5.871.876,75

Las notas 1 a 19 y los Anexos I y II de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

	Nota	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	49.286,03	65.314,93
2. Ajustes del resultado		101.409,46	76.042,33
Amortización del inmovilizado	5,6,8	6.612,23	1.957,08
Ingresos financieros		(110,84)	(580,00)
Gastos financieros		94.908,07	74.665,25
3. Cambios en el capital corriente		1.243.205,01	(354.438,56)
Existencias	10	453.984,33	(1.187.281,13)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9,17	569.793,82	1.081.063,33
Otros activos corrientes	11	12.174,57	(45.371,31)
Acreedores y otras cuentas a pagar	14,17	207.252,29	(202.849,45)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(86.965,55)	(74.085,25)
Pagos de intereses		(87.076,39)	(74.665,25)
Cobros de intereses		110,84	580,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.306.934,95	(287.166,55)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(6.677.356,64)	(3.674.456,16)
Inmovilizado intangible	7	(3.506,50)	(5.690,00)
Inmovilizado material	5	(428,93)	(1.016,40)
Inversiones inmobiliarias	6	0,00	0,00
Otros activos financieros	9	(5.303.244,49)	(3.667.749,76)
7. Cobros por desinversiones		4.197.669,64	2.943.513,16
Otros activos financieros	9	4.197.669,64	2.943.513,16
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(2.479.687,00)	(730.943,00)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		305.000,00	1.832.000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	13	305.000,00	1.832.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(116.418,92)	791.148,41
a) Emisión:		2.511.860,08	1.454.457,32
Deudas con entidades de crédito	14	1.934.745,66	1.452.889,46
Deudas con empresas del grupo y asociadas	14	565.000,00	0,00
Otras deudas	14	12.114,42	1.567,86
b) Devolución y amortización de:		(2.628.278,20)	(663.308,91)
Deudas con entidades de crédito	14	(2.035.471,93)	(561.704,76)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	14	(590.000,00)	(100.000,00)
Otras deudas	14	(2.806,27)	(1.604,15)
11. Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio		(140.000,00)	(195.000,00)
a) Dividendos	13	(140.000,00)	(195.000,00)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		48.581,88	2.428.148,41
Aumento/disminución neta del efectivo equivalente		(1.124.170,17)	1.410.038,86
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	1.502.569,62	92.530,76
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	378.399,45	1.502.569,62

Las notas 1 a 19 y el Anexo I y II de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

7

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

1. Información general

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A., anteriormente denominada ROUND ROBIN INVERSIONES, S.L.(en adelante la Sociedad) se constituyó en España el 29 de octubre de 2014, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Carlos Ruiz-Rivas Hernando. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 161, Sección 8ª, Hoja M-590154, Inscripción 1ª, siendo su CIF A87130993.

Con fecha 10 de junio de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria y Universal de socios, en la que se modifica el objeto social, cambio de régimen fiscal, transformación en sociedad anónima, cese de administrador único y nombramiento de consejo de administración, distribución de cargos y delegación de facultades, cambio de denominación social y refundición de estatutos; dichos acuerdos fueron elevados en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Fernando Gomá Lanzón, el 21 de julio de 2022. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 173, Sección 8ª, Hoja M-590154, Inscripción 20ª.

Su domicilio social y fiscal se encuentra en la calle Toledo 126-128, 28005 Madrid, mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don José Rivas Guardo. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 171, Sección 8ª, Hoja M-590154, Inscripción 8ª.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI" o Ley 11/2009).

La Sociedad modificó sus estatutos sociales con fecha 10 de junio de 2022, adaptando su objeto social a su condición de SOCIMI, quedando establecido en:

- a) La adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos con la Ley 37/1992, de 28 diciembre, del Impuesto sobre el valor añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el caso de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley.

- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
 - Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

- Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial y aquellas para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.
- Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna o algunas de las actividades comprendidas en el objeto social autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades no podrán iniciarse antes de se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.
- A la actividad principal que constituye el objeto social le corresponde en la CNAE (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 6820.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Sistema Multilateral de Negociación Porfolio Stock Exchange desde el 15 de diciembre de 2022, y forman parte del segmento SOCIMI.

a) Régimen SOCIMI

La Sociedad comunicó con fecha 21 de septiembre de 2022 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo a 1 de enero de 2022.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertida, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán 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.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el que de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art.6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizada una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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 por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de partición superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a una gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Indicar que la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 no ha podido cumplir con el requisito de inversión y de rentas aptas establecido en el artículo 3.1 y 3.2 de la Ley SOCIMI. La intención de la Sociedad es vender todos los inmuebles que mantiene en existencias al 31 de diciembre de 2022, para centrarse en su objeto social acorde con la Ley SOCIMI que es el alquiler de inmuebles que se encuentran contabilizados como inversiones inmobiliarias y cumplir con lo establecido en la disposición transitoria primera que establece que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad dichos requisitos se espera que sean cumplidos en el período correspondiente y a tal efecto están realizando una monitorización anual del cumplimiento de las mismas.

b) Contrato de gestión

Con fecha 14 de noviembre de 2016, se firmó un contrato FLAGSHIP entre la Sociedad y A Plus Abogados y Economistas, S.L.P., en el que se acuerda que la gestión de la Sociedad será ejercida por A Plus Abogados y Economistas, S.L.P., con el cargo de administrador de ésta (a 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con un representante de A Plus Abogados y Economistas, S.L.P.); ya que, A Plus Abogados y Economistas, S.L.P., ha venido desarrollando el proyecto "Round Robin", junto con las herramientas informáticas BIDMAP 2 y AGENTE DE SUBASTAS:

- **Bidmap2** es un software de desarrollo interno y de uso exclusivo para Round Robin Inversiones SOCIMI, S.A.. Esta aplicación tiene como objetivo geolocalizar y monitorizar todas las subastas públicas que se llevan a cabo en el Portal de Subastas del BOE, el Portal de Subastas de Procuradores y las Subastas de la Seguridad Social. Utilizando inteligencia artificial y datos provenientes de fuentes externas, este software es capaz de crear expedientes prácticamente de forma automática. El expediente resultante consiste en un informe jurídico, técnico y de valoración que incluye toda la documentación necesaria para que el Comité de Inversión tome una decisión informada sobre si participar o no en la subasta en cuestión.
- **Agente de Subastas** es una función integrada en Bidmap2 que posibilita la realización automática de pujas en múltiples subastas simultáneamente, brindando a la empresa una clara ventaja competitiva.

Posteriormente y con fecha 1 de junio de 2022, se produce una adenda (adición o complemento) al contrato suscrito entre las partes, debido a la próxima transformación de la Sociedad, en sociedad anónima y cambio en el órgano de administración; y en las que se exponen principalmente las siguientes condiciones:

- A Plus Abogados y Economistas, S.L.P., utilizará las herramientas BIDMAP 2 y AGENTE DE SUBASTAS, para desarrollar el plan de negocio de la Sociedad; asimismo será responsable de la gestión de activos y de la gestión administrativa entre cuyas funciones se encuentra, de manera enunciativa y no limitativa, de los servicios que se describen a continuación:
 - Asesoramiento contable.
 - Asesoramiento fiscal.
 - Asesoramiento laboral.
- A Plus Abogados y Economistas, S.L.P., percibirá de la Sociedad un 6 por ciento anual por subasta realizable (una vez adjudicado decreto), y un 6 por ciento por inversión trimestral del año.

Según adenda al contrato suscrito, se establece una duración del contrato de cinco años, es decir, desde el 1 de junio de 2022 al 1 de junio de 2027, prorrogable anualmente, salvo preaviso de ambas partes de 30 días naturales antes de su finalización.

Los honorarios relacionados con el contrato de gestión ascienden a 302.687,07 euros (418.913,17 euros en 2021). Ambos importes incluyen IVA.

11

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad realizó un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las presentes cuentas anuales. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se detectaron impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las cuentas anuales, las cuales se adaptaron al contenido exigido con la nueva normativa.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas por el Administrador Único de la Sociedad en la sesión celebrada el 31 de marzo de 2022, y fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de accionistas el 28 de julio de 2022.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Notas 4.4 y 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.3).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que están admitidas a cotización las acciones de la Sociedad atendiendo a lo dispuesto en la artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el

12

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. La Sociedad al 31 de diciembre de 2022, tal como se ha mencionado anteriormente, no cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley SOCIMI si bien los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos que serán cumplidos en su totalidad en el plazo legalmente establecido.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se presentaron en formato abreviado al cumplir los requisitos establecidos en la legislación vigente para ello. Las presentes cuentas anuales se han presentado en formato normal incluyendo el informe de gestión al ser el primer ejercicio cerrado desde su cotización en el mercado Portfolio Stock Exchange. Por tanto, los estados financieros y la memoria del ejercicio 2021 han sido modificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, 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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior (nota 2.h).

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

h) Corrección de error y reexpresión

Durante el ejercicio 2022 se han detectado una serie de errores que afectan a las cifras comparativas del ejercicio 2021. Estos errores han sido los siguientes:

Con fecha 10 de diciembre de 2021 se aprobó el aumento en el capital social de la Sociedad, en la cantidad de 2.137.000 euros, mediante aportación dineraria, lo que deja situado tal capital en 5.699.000 euros, las participaciones representativas del aumento quedaron representadas en 2.137.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una y numeradas con los números 3.562.001 al 5.699.000 ambas inclusive, dicho acuerdo fue elevado en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don José Ignacio Rivas Guardo, el 8 de febrero de 2022, con número de su protocolo 533. Se halla inscrita con fecha 21 de febrero de 2022, antes de la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021, si bien no se incluyó como mayor cifra de capital, sino como incremento del pasivo por la parte desembolsada que ascendía a 31 de diciembre de 2021 a 1.832.000 euros y en base a lo establecido en el BOICAC N° 82/2010 Consulta 4 se ha corregido en el presente ejercicio.

Por otra parte, se ha procedido a la reclasificación de la parte a largo y corto plazo de las deudas con entidades de crédito correspondientes al ejercicio 2021 acorde a su vencimiento.

En este ejercicio 2022 se han corregido ambos errores procediendo a reexpresar retrospectivamente las cuentas anuales, modificando las partidas correspondientes del Balance, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo (no afectando a la cuenta de pérdidas y ganancias) del ejercicio 2021, así como se han reexpresado los cuadros comparativos de la memoria cuando resultaban afectados. Los importes afectados son los siguientes:

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

	Saldo Inicial 31.12.2021	Reexpresión	Saldo Reexpresado 31.12.2021
ACTIVO CORRIENTE	8.847.680,83	305.000,00	9.152.680,83
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	942.459,71	305.000,00	1.247.459,71
Accionistas por desembolsos exigidos	-	305.000,00	305.000,00
TOTAL ACTIVO	8.853.043,07	305.000,00	9.158.043,07
PATRIMONIO NETO	3.794.700,07	2.137.000,00	5.931.700,07
Fondos Propios:	3.794.700,07	2.137.000,00	5.931.700,07
Capital Escriturado	3.562.000,00	2.137.000,00	5.699.000,00
PASIVO NO CORRIENTE	1.788.681,47	48.373,34	1.837.054,81
Deudas a largo plazo:	1.788.681,47	48.373,34	1.837.054,81
Deudas con entidades de crédito	1.788.681,47	48.373,34	1.837.054,81
PASIVO CORRIENTE	3.269.661,53	(1.880.373,34)	1.389.288,19
Deudas a corto plazo:	2.449.046,21	(1.880.373,34)	568.672,87
Deudas con entidades de crédito	616.954,36	(48.373,34)	568.581,02
Otras deudas a corto plazo	1.832.091,85	(1.832.000,00)	91,85
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.853.043,07	305.000,00	9.158.043,07

En consecuencia, los saldos de 2021 que se presentan efectos comparativos en las presentes cuentas anuales, no coinciden con los aprobados en la Junta General de Accionistas de fecha 28 de Julio de 2022 en relación con las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

i) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta 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 esta.

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2022	2021
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	49.286,03	65.314,93
Distribución		
A Reserva legal	4.928,60	6.531,49
A Reserva voluntaria	0,00	5.502,98
Dividendos	44.357,43	53.280,46
Total	49.286,03	65.314,93

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2021 fue aprobada por Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de julio de 2022.



ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incrementado por los impuestos indirectos cuando no sean recuperables, en el caso de que un activo intangible se ha generado internamente por la propia empresa, comprenderá todos los costes directamente atribuibles necesarios para crear, producir y preparar el activo para su puesta en condiciones de funcionamiento.

Posteriormente el inmovilizado intangible se valorará minorándolo por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La amortización del inmovilizado intangible se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil estimado
Sistema de amortización lineal		
Propiedad industrial	10	10
Aplicaciones informáticas	33	3,03

En el caso de bajas o retiros de elementos de inmobilizaciones materiales, su coste y amortización acumulada se eliminan de los registros contables. El beneficio o pérdida resultante se lleva a beneficios o pérdidas precedentes del inmovilizado, según el caso.

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioro de valor del inmovilizado material y, en su caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior en libro. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes y el valor en uso.

4.2 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incrementado por los impuestos indirectos cuando no sean recuperables, por la estimación a valor actual de los gastos por desmontaje, desmantelamiento o retiro sí como los de rehabilitación donde se asiente el elemento, y por los gastos financieros incurridos en aquellos supuestos en que transcurriese un periodo superior a un año hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Posteriormente el inmovilizado material se valorará minorándolo por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil estimado
Sistema de amortización lineal		
Equipos informáticos	25	4

15

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o alargan la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, debiéndose dar de baja los elementos que se hayan sustituido. Los gastos de reparación, conservación y mantenimiento se cargan a resultados en el momento en que se incurrían.

En el caso de bajas o retiros de elementos de inmovilizaciones materiales, su coste y amortización acumulada se eliminan de los registros contables. El beneficio o pérdida resultante se lleva a beneficios o pérdidas precedentes del inmovilizado, según el caso.

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioro de valor del inmovilizado material y, en su caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior en libro. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes y el valor en uso.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Valoración inicial

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. 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 de este.

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe. Se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil estimado
Sistema de amortización lineal Construcciones	2	50

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa de inversiones inmobiliarias en curso a su correspondiente epígrafe dentro de inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio no existen inversiones inmobiliarias en curso.

4.4 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe al de su valor en libros.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

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

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha utilizado las valoraciones de un experto independiente para algunos inmuebles y para otros se ha utilizado el método de comparación a través de un software online de valoración que permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento del inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas, atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto valoración. Estas últimas valoraciones han sido realizadas internamente por la dirección y asumidas por los administradores de la Sociedad.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente y por la propia dirección utilizando el software anteriormente mencionado no existen activos individuales con deterioro. Por lo tanto, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han registrado en libros deterioro alguno.

4.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

4.6 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.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fecha especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

17

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo del mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variable inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o, por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad por el cobro aplazado.

Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se han deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas condiciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en la que la Sociedad retiene financiación subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.7 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

a) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo que se atribuye al riesgo cubierto.

b) Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

4.8 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas, las cuales tienen restringida su utilización, así como las cuentas pignoradas vinculadas a la financiación corporativa.

4.9 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a negociación desde el 15 de diciembre de 2022 en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stocsk Exchange.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.10 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

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

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.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasifican como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen interés de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, en forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

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

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonables de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

4.11 Existencias

En este apartado se registran los inmuebles adquiridos y pendientes de venta al cierre del ejercicio, así como los costes de acondicionamiento del inmueble a dicha fecha y cuyo destino sea la venta., acorde al antiguo objeto social que mantenía la Sociedad antes de optar por el Régimen SOCIMI.

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha capitalizado ningún gasto financiero.

El valor neto realizable de las existencias representa la estimación del precio de venta deducidos los costes estimados para terminar su adecuación y los costes en los que se incurrirá en los procesos de comercialización venta y distribución.

La intención de la Sociedad es vender todos los inmuebles que mantiene en existencias al 31 de diciembre de 2022 para centrarse en su objeto social acorde con el Régimen SOCIMI que es el alquiler de inmuebles que se encuentran contabilizados como inversiones inmobiliarias.

4.12 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imposables. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficio fiscales a futuro con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que se probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre las misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existen duda sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 10 de junio de 2022 la Sociedad ha optado por el Régimen SOCIMI, acuerdo aprobado en la Junta General de Accionistas y adicionalmente el 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas, de acogerse al régimen especial de SOCIMI. La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a 1 de enero de 2022, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a de la presente memoria.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos en la nota 1.a, anterior determinará: (i) en 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 tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará 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 sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Desde el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021 de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Otros impuestos

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia del activo.

4.13 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que se prácticamente segura su recepción.

Por su parte las provisiones por impuestos se corresponden con el importe estimado de las posibles obligaciones tributarias con las Administraciones Tributarias.

4.14 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de la venta de existencias, así como de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por ventas de existencias

En el caso de ventas de existencias, la venta se registra en el momento en que se transfieren al comprador el control, lo que ocurre, en la generalidad de los casos, en el momento de la entrega de llaves que coincide con la escrituración del inmueble a nombre del cliente.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo ante de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos.

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. 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 gastos financieros igualmente se reconocen utilizando un método del tipo interés efectivo.

4.15 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.16 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.17 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Saldo inicial bruto 01.01.21	1.938,96	1.938,96
Entradas	1.016,40	1.016,40
Saldo final bruto 31.12.21	<u>2.955,36</u>	<u>2.955,36</u>
Entradas	<u>428,93</u>	<u>428,93</u>
Saldo final bruto 31.12.22	<u>3.384,29</u>	<u>3.384,29</u>
Amortización acumulada 01.01.21	1.326,04	1.326,04
Dotaciones	<u>511,51</u>	<u>511,51</u>
Amortización acumulada, 31.12.21	<u>1.837,55</u>	<u>1.837,55</u>
Dotaciones	<u>443,98</u>	<u>443,98</u>
Amortización acumulada, 31.12.22	<u>2.281,53</u>	<u>2.281,53</u>
<u>Valor Neto</u>		
Saldo inicial, 01.01.21	<u>612,92</u>	<u>612,92</u>
Saldo final 31.12.21	<u>1.117,81</u>	<u>1.117,81</u>
Saldo final 31.12.22	<u>1.102,76</u>	<u>1.102,76</u>

En este epígrafe se incluye principalmente equipos para procesos de información, no existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 ni de 2021.

25

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo inicial bruto 01.01.21	0,00	0,00	0,00
Saldo final bruto 31.12.21	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Aumentos por transf. o traspasos	852.982,02	517.194,70	1.370.176,72
Saldo final bruto 31.12.22	<u>852.982,02</u>	<u>517.194,70</u>	<u>1.370.176,72</u>
Amortización acumulada 01.01.21	0,00	0,00	0,00
Amortización acumulada, 31.12.21	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Dotaciones	0,00	(3.416,18)	(3.416,18)
Amortización acumulada, 31.12.22	<u>0,00</u>	<u>(3.416,18)</u>	<u>(3.416,18)</u>
<u>Valor Neto</u>			
Saldo inicial, 01.01.21	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo final 31.12.21	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo final 31.12.22	<u><u>852.982,02</u></u>	<u><u>513.778,52</u></u>	<u><u>1.366.760,54</u></u>

En este epígrafe se incluyen ocho inmuebles destinados al uso de viviendas, de los cuales siete se encuentran en Madrid y uno en Marbella (Málaga). En el ejercicio del 2021 la Sociedad no tenía incorporado ningún inmueble en este epígrafe. Dichos inmuebles han sido traspasados del epígrafe de Existencias (ver nota 10) a Inversiones Inmobiliarias, ya que su explotación es el arrendamiento operativo (régimen de alquiler).

El desglose de los inmuebles que componen el epígrafe es el siguiente:

Fecha de adquisición	Tipo de Activo	Coste Adquisición	Costes Activados	Total Coste
28/10/2021	Vivienda Calle Román Alonso, 17 3ªA	102.200,01	17.039,86	119.239,87
28/10/2021	Vivienda Román Alonso, 17 3º B	104.000,01	16.855,54	120.855,55
19/10/2020	Vivienda y trastero Calle Cactus, 26 2ºC	250.000,02	62.527,11	312.527,13
01/04/2021	Vivienda Calle de la Alfalfa, 6 1ºE	113.839,40	23.645,25	137.484,65
01/04/2021	Vivienda Calle de la Alfalfa, 6 2º D	116.142,00	24.123,52	140.265,52
01/04/2021	Vivienda Calle de la Alfalfa, 6 2ºE	115.649,00	24.021,11	139.670,11
11/11/2020	Vivienda, Calle Toscana, 27 Portal 5 2ºA	175.320,05	49.252,49	224.572,54
28/07/2021	Vivienda Avenida de las Palmeras, 8 Esc 1 Pta. 0, Puerta 9	150.587,56	24.973,79	175.561,35
Total		1.127.738,05	242.438,67	1.370.176,72

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Existen varios préstamos hipotecarios cuyo importe al cierre del ejercicio asciende a 675.614,64 euros, que gravan varios inmuebles recogidos en este epígrafe.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliarias asciende a 631 metros cuadrados al 31 de diciembre de 2022.

En el Anexo I de la presente memoria se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente.

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma.

La metodología usada para calcular el valor de mercado de algunas inversiones inmobiliarias es el método del descuento de flujo de caja a 10 años, salvo para determinados activos para las que se ha utilizado el método de comparación. a través de un software online de valoración que permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento del inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas, atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto valoración. Estas últimas valoraciones han sido realizadas internamente por la dirección y asumidas por los administradores de la Sociedad.

El método de descuento de flujo de caja se basa en las estimaciones de flujos de caja futuros que contemplan los importes obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles en un horizonte temporal de 10 años. Las estimaciones de flujos de caja futuros son descontadas a un tipo de interés de acuerdo con las diferentes tasas de rentabilidad y teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado.

La metodología usada permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas, atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto de valoración.

El método de comparación se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tienen que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos.

Para obtener un comparable fiable, la primera etapa es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad / especificaciones del activo, etc., y en la segunda etapa se calculan valores normalizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico como su peso adecuado.

Atendiendo a lo establecido, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de los activos registrados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, ascendiendo la misma a 31 de diciembre de 2022 a 1.971.397,53 euros. Por tanto, se ha puesto de manifiesto que no existen activos registrados en libros con deterioro.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 ni de 2021.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio de los administradores de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

7. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo inicial bruto 01.01.21	0,00	8.600,00	8.600,00
Entradas	5.690,00	0,00	5.690,00
Saldo final bruto 31.12.21	5.690,00	8.600,00	14.290,00
Entradas	3.506,50	0,00	3.506,50
Saldo final bruto 31.12.22	9.196,50	8.600,00	17.796,50
Amortización acumulada 01.01.21	0,00	8.600,00	8.600,00
Dotaciones	1.445,57	0,00	1.445,57
Amortización acumulada, 31.12.21	1.445,57	8.600,00	10.045,57
Dotaciones	2.752,07	0,00	2.752,07
Amortización acumulada, 31.12.22	4.197,64	8.600,00	12.797,64
<u>Valor Neto</u>			
Saldo inicial, 01.01.21	0,00	0,00	0,00
Saldo final 31.12.21	4.244,43	0,00	4.244,43
Saldo final 31.12.22	4.998,86	0,00	4.998,86

En este epígrafe se incluye la producción de un video comercial, así como la programación de la página web. También se incluye aplicaciones informáticas cuyo valor asciende a 8.600 euros que se encuentra totalmente amortizado (8.600 euros en 2021).

8. Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que establece un período mínimo de obligado cumplimiento de 1 año que tiene que ser cumplido entre las partes. Una vez transcurrido dicho período, es potestad del arrendatario el continuar con el contrato de arrendamiento hasta un máximo de 7 años. La Sociedad presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento en el caso de que los arrendatarios adoptaran esta última opción, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Cuotas mínimas	Euros	
	2022	2021
Menos de un año	75.858,96	5.058,96
Entre uno y cinco años	303.435,84	20.235,84
Mas de cinco años	102.114,74	6.323,70
Total	481.409,54	31.618,50

9. Activos financieros

9.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros corrientes	3.517.929,52	3.318.504,67
Activos financieros a coste amortizado	3.517.929,52	3.318.504,67
Cientes por ventas y prestación de servicios	281.657,19	882.807,19
Valores respresentativos de deuda	3.000,00	3.000,00
Otros activos financieros	3.233.272,33	2.127.697,48
Accionistas por desembolsos exigidos	-	305.000,00
Total	3.517.929,52	3.318.504,67

Cientes por ventas y prestación de servicios, corresponde principalmente a facturas pendientes de formalizar por la venta de inmuebles, y cuyo importe al cierre del ejercicio asciende a 276.250,00 euros (877.400,00 euros en 2021).

9.2 Análisis por vencimientos

31 de diciembre de 2022

2022	Vencimiento en años						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	281.657,19	-	-	-	-	-	281.657,19
Valores representativos de deuda	3.000,00	-	-	-	-	-	3.000,00
Otros activos financieros	3.233.272,33	-	-	-	-	-	3.233.272,33
	3.517.929,52	-	-	-	-	-	3.517.929,52
Saldo total	3.517.929,52	-	-	-	-	-	3.517.929,52

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

2 0 2 1	Vencimiento en años						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	882.807,19	-	-	-	-	-	882.807,19
Valores representativos de deuda	3.000,00	-	-	-	-	-	3.000,00
Otros activos financieros	2.127.697,48	-	-	-	-	-	2.127.697,48
Accionistas por desembolsos exigidos	305.000,00	-	-	-	-	-	305.000,00
	<u>3.318.504,67</u>	-	-	-	-	-	<u>3.318.504,67</u>
Saldo total	<u>3.318.504,67</u>	-	-	-	-	-	<u>3.318.504,67</u>

Otros activos financieros recogen principalmente los depósitos consignados en concepto de fianza para las pujas que se realizan en la subasta pública electrónica. A 31 de diciembre de 2022, el importe por el mencionado concepto asciende a 3.210.206,58 euros (2.108.516,13 euros en 2021).

La Sociedad no recoge ninguna provisión por operaciones comerciales en los ejercicios 2022 y 2021.

La cuenta de "Accionistas por desembolsos exigidos", recogía en el ejercicio 2021 el importe no aportado por los socios a 31 de diciembre de 2021, para el aumento del capital social de 2.137.000 euros, el importe aportado ascendió a 1.832.000 euros al cierre del ejercicio 2021 (no aportado 305.000 euros), dicha ampliación se elevó a público el 8 de febrero de 2022 ante el ilustre notario de Madrid Don José Ignacio Rivas Guardo, con número de su protocolo 533, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de febrero de 2022.

10. Existencias

El movimiento del epígrafe de existencias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Edificios Construidos	Total
Saldo inicial bruto 01.01.21	3.037.666,58	3.037.666,58
Entradas	4.799.239,49	4.799.239,49
Salidas, bajas o reducciones	<u>(3.611.958,36)</u>	<u>(3.611.958,36)</u>
Saldo final bruto 31.12.21	<u>4.224.947,71</u>	<u>4.224.947,71</u>
Entradas	3.549.144,49	3.549.144,49
Aumentos por transf. o trasposos	0,00	0,00
Salidas, bajas o reducciones	(2.632.952,10)	(2.632.952,10)
Disminuciones por transf. o trasposos	<u>(1.370.176,72)</u>	<u>(1.370.176,72)</u>
Saldo final bruto 31.12.22	<u>3.770.963,38</u>	<u>3.770.963,38</u>
<u>Valor Neto</u>		
Saldo inicial, 01.01.21	<u>3.037.666,58</u>	<u>3.037.666,58</u>
Saldo final 31.12.21	<u>4.224.947,71</u>	<u>4.224.947,71</u>
Saldo final 31.12.22	<u>3.770.963,38</u>	<u>3.770.963,38</u>

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene un importe de 3.770.963,38 euros (4.224.947,71 euros en 2021), generando una disminución de 453.984,33 euros en la variación de existencias de productos terminados y en curso (aumento de 1.187.281,15 euros en 2021), tal como se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias. Además, dentro del epígrafe de variación

30

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

de existencias e recoge íntegramente el valor de los inmuebles traspasados de existencias a inversiones inmobiliarias por importe de 1.370.176,72.

Las existencias las componen inmuebles adquiridos por la Sociedad en subasta pública electrónica y cuya explotación es la venta, acorde al objeto social anterior a la obtención del Régimen SOCIMI.

En el ejercicio 2022 han sido traspasados varios inmuebles por importe de 1.370.176,72 euros al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, ya que su explotación es el arrendamiento operativo (régimen de alquiler), tal como se comenta en la nota 6 de la memoria.

La Sociedad ha procedido a la valoración de la totalidad de sus activos recogidos en existencias, realizada por un experto independiente y mediante la utilización de un software de valoración comentado anteriormente, y cuyo valor a 31 de diciembre de 2022 asciende a 4.967.742 euros.

Con el método de comparación a través de un software online de valoración, se permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas, atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto de valoración.

De acuerdo con la valoración realizada se ha puesto de manifiesto que no existen activos registrados en libros con deterioro. La Sociedad no recoge ningún deterioro de los inmuebles en los ejercicios 2022 y 2021.

Existen préstamos hipotecarios cuyo importe al cierre del ejercicio asciende a 97.070,27 euros (500.000 euros en 2021), dichos préstamos gravan los inmuebles recogidos en este epígrafe (ver Nota 14).

Las altas realizadas durante el ejercicio han ascendido a 3.463.291,91 euros (adquisición más activación de costes), por otra parte, las bajas realizadas han ascendido a 2.547.099,52 euros, siendo el valor de las ventas en el ejercicio de 2.910.000 euros, y generando un margen para la Sociedad de 362.900,48 euros.

Por otra parte, en el ejercicio 2021 las altas han ascendido a 4.799.239,49 euros (adquisiciones más activación de costes), por otra parte, las bajas realizadas han ascendido a 3.611.958,36 euros, siendo el valor de las ventas en el ejercicio 2021 de 2.080.366,73 euros,

En el Anexo II de la presente memoria se presenta detalle unitario de las existencias.

11. Periodificaciones a corto plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Periodificaciones a corto plazo	34.831,74	47.006,31
Total	34.831,74	47.006,31

El importe registrado en este epígrafe está relacionado con los seguros que la Sociedad tiene contratados, también se incluye los gastos generados en la preparación de la Sociedad para empezar a cotizar como Sociedad en las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

31

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	378.399,45	1.502.569,62
Total	378.399,45	1.502.569,62

A 31 de diciembre de 2022, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 5.911,50 euros que se encuentra encomendado a la cuenta de depósitos del IVIMA.

13. Patrimonio neto

Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2022, el capital social asciende a 5.699.000 euros, representado por 5.699.000 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cumpliendo así con lo establecido en el art. 5 de la Ley SOCIMI sobre el capital mínimo.

A 31 de diciembre de 2021, el capital social ascendía a 5.699.000 euros, representado por 5.699.000 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas salvo un importe de 305.000 euros, registrado en el epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” y que se han desembolsado durante el ejercicio 2022.

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange desde el 15 de diciembre de 2022.

A continuación, se describen los movimientos producidos en el capital social de la Sociedad desde su constitución:

Con fecha 29 de octubre de 2014 se constituyó la Sociedad con una emisión de 3.006 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una y numeradas con los números 1 al 3.006 ambas inclusive, estableciendo el capital en 3.006 euros, mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Carlos Ruiz-Rivas Hernando. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 161, Sección 8ª, Hoja M-590.154, inscripción 1ª.

Con fecha 4 de noviembre de 2016 se celebró Junta General de socios, en la que se aprobó el aumento en el capital social de la Sociedad, en la cifra de 340.000 euros, mediante aportación dineraria, estableciendo el capital en 343.006 euros, las participaciones representativas del aumento quedaron representadas en 340.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una y numeradas con los números 3.007 al 343.006 ambas inclusive, dicho acuerdo fue elevado en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Fernando Gorná Lanzón, el 16 de noviembre de 2016, con número de su protocolo 1.547. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 164, Sección 8ª, Hoja M590154, inscripción 4ª.

Con fecha 1 de febrero de 2017 se celebró Junta General de socios, en la que se aprobó el aumento en el capital social de la Sociedad, en la cifra de 320.000 euros, mediante aportación dineraria, estableciendo el capital en 663.006 euros, las participaciones representativas del aumento quedaron representadas en 320.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una y numeradas con los números 343.007 al 663.006 ambas inclusive, dicho acuerdo fue elevado en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Manuel Gerardo Tarrío Bejano, el 6 de abril de 2017, con número de su protocolo 869. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 167, Sección 8ª, Hoja M-590154, inscripción 7ª.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 se celebró Junta General de socios, en la que se aprobó el aumento en el capital social de la Sociedad, en la cifra de 2.650.678 euros, mediante aportación dineraria, estableciendo el capital en 3.313.684 euros, las participaciones representativas del aumento quedan representadas en 2.650.678 participaciones sociales, de un euro de valor

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

nominal cada una y numeradas con los números 663.007 al 3.313.684 ambas inclusive, dicho acuerdo fue elevado en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Carlos Ruíz-Rivas Hernando, el 28 de diciembre de 2017, con número de su protocolo 1.997. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 168, Sección 8ª, Hoja M-590154, inscripción 9ª.

Con fecha 22 de junio de 2018 se celebró Junta General de socios, en la que se aprobó el aumento en el capital social de la Sociedad, en la cifra de 248.316 euros, mediante aportación dineraria, estableciendo el capital en 3.562.000 euros, las participaciones, las participaciones representativas del aumento quedaron representadas en 248.316 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una y numeradas con los números 3.313.685 al 3.562.000 ambas inclusive, dicho acuerdo fue elevado en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Fernando Gomá Lanzón, el 20 de julio de 2018, con número de su protocolo 1.316. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 171, Sección 8ª, Hoja M-590154, inscripción 13ª.

Con fecha 10 de diciembre de 2021 se celebró Junta General de socios, en la que se aprobó el aumento en el capital social de la Sociedad, en la cantidad de 2.137.000 euros, mediante aportación dineraria, lo que deja situado tal capital en 5.699.000 euros, las participaciones representativas del aumento quedaron representadas en 2.137.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una y numeradas con los números 3.562.001 al 5.699.000 ambas inclusive, dicho acuerdo fue elevado en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don José Ignacio Rivas Guardo, el 8 de febrero de 2022, con número de su protocolo 533. Se halla inscrita con fecha 21 de febrero de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 173, Sección 8ª, Hoja M-590154, inscripción 19ª.

Con fecha 10 de junio de 2022 se ha celebrado Junta General Extraordinaria y Universal de socios, en las que se aprueba la transformación en sociedad anónima, dicho acuerdo fue elevado en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Fernando Gomá Lanzón, el 21 de julio de 2022, con su número de protocolo 1.554; sustituyendo las participaciones por acciones, y en consecuencia se dejan sin efecto las 5.699.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, en que estaba dividido el capital social y se crean en sustitución de las participaciones anuladas 5.699.000 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola serie y clase, y representada mediante títulos, íntegramente suscritas y desembolsadas y representativas del 100% del capital social, manteniéndose la misma proporción de la participación de los socios ahora accionistas en el capital social de la Sociedad, pasando todos los socios a serlo de transformada; ninguno de los cuales ejerció su derecho de separación asignándose dichas participaciones social. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 173, Sección 8ª, Hoja número M-590154, Inscripción 20ª.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las Sociedades o personas físicas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2022

	% Participación	Nº de Acciones
Holding Empresarial Ventero, SL	29,97%	1.708.000
A Plus Abogados y Economistas, SLP	10,93%	623.000
Royal Real Estate, SL	9,67%	551.000
Total	50,57%	2.882.000

31 de diciembre de 2021

	% Participación	Nº de Acciones
Holding Empresarial Ventero, SL	46,60%	1.660.001
A Plus Abogados y Economistas, SLP	14,68%	523.000
Royal Real Estate, SL	15,44%	549.999
Total	76,72%	2.733.000

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad contemplan que no se pueda constituir ninguna reserva no disponible distinta de la legal.

Al 31 de diciembre de 2022 la reserva legal asciende a 89.402,04 euros y al 31 de diciembre de 2021 asciende a 82.870,55 euros.

Reserva Voluntaria

El importe de las reservas voluntarias asciende a 31 de diciembre de 2022 a 3.298,03 euros y al 31 de diciembre de 2021 a 84.514,59 euros, no encontrándose totalmente constituida.

En consecuencia, el importe recogido en el cuadro del estado total de cambios en el patrimonio neto las reservas (legal y voluntaria), ascendían en el ejercicio 2022 a 92.700,07 euros (89.402,04 euros de reserva legal y 3.298,03 euros en reserva voluntaria), y en el ejercicio 2021 a 167.385,14 euros (82.870,55 euros a reserva legal y 84.514,59 euros a reserva voluntaria).

Con fecha 3 de diciembre de 2021, se celebró Junta Extraordinaria con carácter universal, se acordó por unanimidad de los socios que representaban el 100% del capital social, distribuir dividendos con cargo a la reserva voluntaria, por importe de 86.719,54 euros, propuesta por el administrador único en aquel momento, realizada en proporción a la participación en el capital social, fijándose como fecha límite del desembolso el 28 de febrero 2022.

Por otra parte, se propuso la distribución de dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2021, según lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, siendo el administrador único quien formuló un estado contable de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2021, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez para la distribución de los dividendos a cuenta, siendo el importe a distribuir de los resultados 53.280,46 euros, acordándose por unanimidad de los socios, que representaba el 100% del capital, la distribución de los dividendos propuesta, que se realizó en proporción a la participación social, fijándose como límite para el desembolso el 28 de febrero de 2022.

Con fecha 28 de julio de 2022, se celebró Junta Ordinaria, convocada por el órgano de administración y con la representación del 57,14 % del capital suscrito y desembolsado, en la que se aprueba la distribución de los resultados el importe de los dividendos cuya cifra asciende a 53.280,46 euros (ver Nota 3).

Distribución de dividendos

Los dividendos repartidos durante los años 2022 y 2021 han ascendido a 140.000 euros y 195.000 euros, respectivamente.

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes de naturaleza urbana.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicio en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

14. Pasivos financieros

14.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros no corrientes	1.569.378,87	1.837.054,81	9.400,00	-	1.578.778,87	1.837.054,81
Pasivos financieros a coste amortizado	1.569.378,87	1.837.054,81	9.400,00	-	1.578.778,87	1.837.054,81
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	1.569.378,87	1.837.054,81	-	-	1.569.378,87	1.837.054,81
Otros pasivos financieros	-	-	9.400,00	-	9.400,00	-
Pasivos financieros corrientes	695.281,76	568.581,02	1.048.484,38	787.126,99	1.743.766,14	1.355.708,01
Pasivos financieros a coste amortizado	695.281,76	568.581,02	1.048.484,38	787.126,99	1.743.766,14	1.355.708,01
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	695.281,76	568.581,02	-	-	695.281,76	568.581,02
Otros pasivos financieros	-	-	-	91,85	-	91,85
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	723.080,61	700.000,00	723.080,61	700.000,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	325.403,77	87.035,14	325.403,77	87.035,14
Total	2.264.660,63	2.405.635,83	1.057.884,38	787.126,99	3.322.545,01	3.192.762,82

El movimiento de las fianzas y los depósitos que se incluyen en el epígrafe de otros pasivos financieros, en el pasivo financiero no corriente se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Fianzas	Depósito	Fianzas	Depósito
Saldo inicial	-	-	-	-
Altas	10.050,00	-	-	-
Bajas	- 650,00	-	-	-
Saldo final	9.400,00	-	-	-

Adicionalmente en el ejercicio 2021, se recoge en partidas pendientes de aplicación un saldo de 91,85 euros, en el pasivo financiero corriente.

El epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" recoge un préstamo recibido de Castelec, S.L., firmado con fecha 4 de septiembre de 2020, por importe de 400.000,00 euros (400.000,00 euros en 2021), el tipo de interés pactado es del 5%, siendo su vencimiento y amortización de un año, y siendo prorrogado tácitamente por iguales periodos de tiempo. El importe de los intereses devengados y no pagados asciende a 45.901,64 euros al 31 de diciembre de 2022 (19.890,70 euros devengados en 2022 y 26.010,94 euros en 2021).

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Adicionalmente, se recoge un préstamo recibido de Royal Real Estate, S.L., firmado el 3 de noviembre de 2022, en la cuantía de 275.000,00 euros (0 euros en 2021), siendo el tipo de interés pactado es del 5%, siendo su vencimiento y amortización de un año, y siendo prorrogado tácitamente por iguales periodos de tiempo. El importe de los intereses devengados y no pagados asciende a 2.178,97 euros correspondientes al ejercicio 2022. Al 31 de diciembre de 2021 se encontraba registrado un préstamo, firmado el 28 de diciembre de 2020, con las mismas características y de importe de 300.000 euros que ha sido pagado durante el ejercicio 2022.

14.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los importes de los pasivos financieros clasificados por años de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2022

2022	Vencimiento en años						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	695.281,76	387.726,05	399.083,66	219.777,81	183.848,92	378.942,43	2.264.660,63
Otros pasivos financieros	-	9.400,00	-	-	-	-	9.400,00
	695.281,76	397.126,05	399.083,66	219.777,81	183.848,92	378.942,43	2.274.060,63
Deudas con empresas del grupo y asociadas a lp	723.080,61	-	-	-	-	-	723.080,61
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	9.894,51	-	-	-	-	-	9.894,51
Acreeedores varios	315.509,26	-	-	-	-	-	315.509,26
	325.403,77	-	-	-	-	-	325.403,77
Saldo total	1.743.766,14	397.126,05	399.083,66	219.777,81	183.848,92	378.942,43	3.322.545,01

31 de diciembre de 2021

2021	Vencimiento en años						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	568.581,02	673.667,71	359.799,41	362.818,22	182.416,01	258.353,46	2.405.635,83
Otros pasivos financieros	91,85	-	-	-	-	-	91,85
	568.672,87	673.667,71	359.799,41	362.818,22	182.416,01	258.353,46	2.405.727,68
Deudas con empresas del grupo y asociadas a lp	700.000,00	-	-	-	-	-	700.000,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	63.649,79	-	-	-	-	-	63.649,79
Acreeedores varios	23.385,35	-	-	-	-	-	23.385,35
	87.035,14	-	-	-	-	-	87.035,14
Saldo total	1.355.708,01	673.667,71	359.799,41	362.818,22	182.416,01	258.353,46	3.192.762,82

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

14.3 Deudas con entidades de crédito

2 0 2 2

Tipo	Garantía	F. Aper	F.Vto	Interés	Activo	Valor nominal/Límite	No corriente	Corriente	Total
Préstamo	ICO	27/03/2019	15/04/2024	V 4,15	Circulante	300.000,00	20.000,97	60.000,00	80.000,97
Préstamo	ICO	03/04/2020	03/04/2028	F 1,90	Circulante	600.000,00	440.117,23	96.528,49	536.645,72
Préstamo	Personal	01/02/2021	01/03/2024	F 2,95	Circulante	135.000,00	11.711,54	45.992,16	57.703,70
Préstamo	Personal	09/03/2021	08/03/2026	F 2,45	Circulante	150.000,00	72.037,42	30.765,15	102.802,57
Préstamo	ICO	10/05/2021	10/05/2026	F 1,80	Circulante	300.000,00	183.824,22	73.758,61	257.582,83
Préstamo	Hipotecaria	09/12/2021	31/12/2029	V 1,90	Inv.Inmobiliarias - Existencias	500.000,00	207.734,98	127.949,93	335.684,91
Préstamo	Hipotecaria	25/04/2022	30/04/2034	F 2,50	Inversiones Inmobiliarias	437.000,00	413.794,03	23.205,97	437.000,00
Crédito	Personal	07/02/2018	20/08/2023	V 6,03	Circulante	100.000,00	-	100.000,22	100.000,22
Préstamo	Personal	19/05/2020	19/05/2028	F 3,50	Circulante	31.232,16	25.952,00	5.340,16	31.292,16
Crédito	Personal	21/05/2020	17/05/2025	V 6,46	Circulante	115.440,00	115.419,64	-	115.419,64
Crédito	Personal	30/07/2021	30/07/2024	F 2,50	Circulante	90.000,00	78.786,84	-	78.786,84
Crédito	Personal	03/11/2022	03/03/2023	F 3,45	Circulante	130.000,00	-	128.000,00	128.000,00
Intereses devengados							-	3.741,07	3.741,07
							1.569.378,87	695.281,76	2.264.660,63

2 0 2 1

Tipo	Garantía	F. Aper	F.Vto	Interés	Activo	Valor nominal/Límite	No corriente	Corriente	Total
Crédito	Personal	15/01/2019	15/01/2022	F 3,95	Circulante	17.167,63	-	17.167,63	17.167,63
Préstamo	ICO	27/03/2019	15/04/2024	V 1,85	Circulante	300.000,00	80.000,97	60.000,00	140.000,97
Préstamo	ICO	03/04/2020	03/04/2028	F 1,90	Circulante	600.000,00	536.658,29	63.341,71	600.000,00
Préstamo	Personal	01/02/2021	01/03/2024	F 2,95	Circulante	135.000,00	57.703,50	40.985,48	98.688,98
Préstamo	Personal	09/03/2021	08/03/2026	F 2,45	Circulante	150.000,00	102.802,57	30.021,32	132.823,89
Préstamo	ICO	10/05/2021	10/05/2026	F 1,80	Circulante	300.000,00	257.582,83	42.417,17	300.000,00
Préstamo	Hipotecaria	09/12/2021	31/12/2029	V 1,90	Existencias	500.000,00	335.684,91	164.315,09	500.000,00
Crédito	Personal	07/02/2018	20/08/2023	V 6,03	Circulante	233.333,21	233.333,21	-	233.333,21
Préstamo	Personal	19/05/2020	19/05/2028	F 3,50	Circulante	34.750,00	31.292,16	3.457,84	34.750,00
Crédito	Personal	21/05/2020	17/05/2025	V 6,46	Circulante	115.440,00	115.594,48	-	115.594,48
Crédito	Personal	30/07/2021	30/07/2024	F 2,50	Circulante	90.000,00	86.401,89	-	86.401,89
Crédito	Personal	19/10/2021	19/01/2022	F 2,95	Circulante	7.000,00	-	2.339,08	2.339,08
Crédito	Personal	21/10/2021	21/01/2022	F 3,65	Circulante	13.000,00	-	4.346,50	4.346,50
Crédito	Personal	16/11/2021	15/05/2022	F 3,95	Circulante	96.200,00	-	96.200,00	96.200,00
Intereses devengados							-	43.989,20	43.989,20
							1.837.054,81	568.581,02	2.405.635,83

14.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgos de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financiero que impactan a la Sociedad.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. Adicionalmente la tasa de mora actual de la cartera de inquilinos no es significativa.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio.

37

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago. A 31 de diciembre la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 6.965.776,73 euros.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR.

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación con una cobertura de tipo de interés (CAP) con vencimiento a 31 de diciembre de 2026, sujeto a la convención del día hábil (ver nota 15).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros, ya que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió en el ejercicio 2022 al régimen fiscal especial de SOCIMI, (con carácter retroactivo a 1 de enero de 2022, según comunicación a la Agencia Tributaria con fecha 21 de septiembre de 2022). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplimentadas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables y si bien a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cumple con lo establecido en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, los administradores esperan hacerlo en los plazos legalmente establecidos.

15. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad mantiene un CAP suscrito con fecha 9 de diciembre de 2021 con la entidad financiera Banco de Santander S.A., y corresponde a una permuta financiera de tipo de interés (swap tipo fijo), según las estipulaciones del contrato el importe contratado asciende 500.000 euros, siendo su fecha de inicio el 1 de diciembre de 2021 y fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2026, el importe contratado asciende a 500.000 euros, a 31 de diciembre de 2022 el nocional asciende a 500.000 euros (500.000 euros en 2021), el tipo de interés pagado ha sido del 1,05%, generando en el ejercicio 2022 un gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias de 5.760,39 euros.

Nocional a 31/12/2022	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/2022
500.000,00	01/12/2021	31/12/2026	1,05%	Eur12	Cobertura	30.890,65

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados:

Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables están basada en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Los instrumentos financieros derivados se clasifican en el nivel de jerarquía 2, ya que para el cálculo de su valor se utilizan datos de mercado observables directa o indirectamente.

Estos instrumentos financieros cumplen con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura).

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es el siguiente:

	2022	2021
Ingresos por ventas de viviendas	2.910.000,00	2.071.000,00
Ingresos por renta de alquiler de inmuebles	47.168,02	3.794,22
Ingresos por honorarios profesionales	-	5.572,51
Total	2.957.168,02	2.080.366,73

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido realizados en el territorio nacional.

16.2 Aprovisionamientos

El desglose del epígrafe de aprovisionamientos es el siguiente:

	2022	2021
Adquisición de inmuebles	3.026.658,16	2.351.710,82
Acondicionamiento de viviendas	880,74	7.298,16
Trabajos realizados por otras empresas	258.719,98	324.161,78
Total	3.286.258,88	2.683.170,76

16.3 Gasto de personal

El detalle de gastos de personal es el siguiente:

	2022	2021
Sueldos y salarios	21.999,98	19.999,98
Otras cargas sociales	6.927,03	5.668,33
Total	28.927,01	25.668,31

39

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

16.4 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2022	2021
Reparación y conservación	3.765,77	2.215,93
Servicios Profesionales independientes	45.733,58	20.648,88
Transporte	70,00	483,22
Primas de seguro	2.430,66	2.357,83
Servicios bancarios y similares	2.210,20	7.892,84
Publicidad, propaganda y relaciones pública	10.289,61	1.218,22
Suministros	4.461,79	3.297,05
Otros servicios	151.465,70	161.206,42
Gastos de comunidades	70.739,89	29.674,17
Gastos de otros servicios	16.964,72	5.736,94
Otros tributos	44.320,56	134.836,35
Impuestos municipales	45.490,41	18.911,83
Tasas	167,28	7.474,17
Total	398.110,17	395.953,85

A continuación, se desglosa la composición de la partida de otros servicios:

	2022	2021
Comisiones ventas	1.500,00	-
IVA Prorrata	79.970,63	134.351,05
Admisión a la cotización acciones segmento SOCIMI	32.996,25	-
Otros	36.998,82	26.855,37
Total	151.465,70	161.206,42

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría ascienden a 9.000 euros. No hay otros honorarios por servicios profesionales devengados en el ejercicio 2022 por la firma auditora. En el ejercicio 2021 los honorarios devengados durante, en concepto de auditoría de cuentas durante el ejercicio 2021 por Audiservicios Auditores Consultores, S.L. ascendieron a 4.840 euros. Todos los importes mencionados anteriormente son netos de IVA.

16.6 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2022 se han devengado 94.908,87 euros (74.665,25 euros durante el ejercicio 2021) en concepto de intereses por deudas con entidades de crédito y por deudas con otras empresas, de los cuales 51.821,68 euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 (43.989,20 euros a 31 de diciembre de 2021).

40

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

17. Situación fiscal

17.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Hacienda Pública deudora por IVA	14.244,55	1.457,07
Hacienda Pública deudora por impuesto sobre sociedades	15.562,59	17.194,72
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	61.201,56	41.000,73
Total	91.008,70	59.652,52

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	1.817,65	29.620,29
Hacienda Pública acreedora por otros tributos	-	3.376,87
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	646,19	583,02
Total	2.463,84	33.580,18

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

17.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

2022	Régimen General Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Régimen SOCIMI Cuenta de Pérdidas y Ganancias			TOTAL
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	
Resultado contable antes de impuestos			22.588,47			32.529,65	55.118,12
Diferencias permanentes	739,87	0,00	739,87	0,00	0,00	0,00	739,87
Diferencias temporarias: con origen en el ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			<u>23.328,34</u>			<u>32.529,65</u>	<u>55.857,99</u>
Cuota íntegra (gasto impuesto)			5.832,09			0,00	5.832,09
Retenciones y pagos a cuenta			<u>(21.394,68)</u>			<u>0,00</u>	<u>(21.394,68)</u>
Cuota a devolver			<u>(15.562,59)</u>			<u>0,00</u>	<u>(15.562,59)</u>

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

2021	(en euros)						TOTAL
	Régimen General Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Régimen SOCIMI imputados al patrimonio neto			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	
Resultado contable antes de impuestos			65.314,93			0,00	0,00
Impuesto sobre Sociedades	21.864,63	0,00	21.864,63	0,00	0,00	0,00	21.864,63
Diferencias permanentes	278,94	0,00	278,94	0,00	0,00	0,00	278,94
Diferencias temporarias: con origen en el ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			<u>87.458,50</u>			<u>0,00</u>	<u>87.458,50</u>
Cuota íntegra (gasto impuesto)			21.864,63			0,00	21.864,63
Retenciones y pagos a cuenta			(39.059,35)			0,00	(39.059,35)
Cuota a devolver			<u>(17.194,72)</u>			<u>0,00</u>	<u>(17.194,72)</u>

La Sociedad no dispone de activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, el actual impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible.

El gasto del impuesto sobre sociedades registrado en el ejercicio se corresponde al resultado de aplicar el tipo del 25% a la base imponible determinada por la renta fiscal derivada de cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo de permanencia de tres años.

17.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones

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

La Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

17.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

La información requerida por artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores.

El importe de las reservas ascendía a 167.385,14 euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, y modificaciones posteriores.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen.

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19% o al tipo general.

Tipo general

42

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

3 de diciembre de 2021, si bien en dicha fecha la Sociedad no estaba acogida al Régimen SOCIMI.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Ver Anexo I.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.

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

No es de aplicación.

18. Otra información

18.1 Información sobre el cumplimiento del 229 de la Ley de Sociedades de Capital

En lo que se refiere a las situaciones de conflicto, los miembros del consejo de administración deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, ni los administradores (consejo de administración en 2022 y administrador único en 2021) ni ninguna persona vinculada a los mismos han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

18.2 Retribución y otras prestaciones a los Administradores y Alta dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 el consejo de administración no ha recibido retribución alguna. En el ejercicio 2021 la prestación de servicios realizada por A Plus Abogados y Economistas, S.L.P. (administrador único) ascendió a 174.527,12 euros y al 31 de diciembre de 2022 ha ascendido a 213.620,36 euros.

Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los administradores compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y los administradores o persona que actúe por cuenta de estos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración está compuesto por 3 hombres (en 2021 el cargo de Administrador Único estaba compuesto por 1 hombre).

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cuenta con un empleado, 1 mujer (2021: 1 empleado, 1 mujer), no considerado como alta dirección ni mando intermedio.

Durante el ejercicio 2022 el número medio de empleados asciende a 1 empleado (1 empleado de media durante el ejercicio 2021).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no mantiene personal con discapacidad superior al 33%.

18.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

No existen garantías comprometidas con terceros, así como por otros compromisos asumidos.

43

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

18.4 Operaciones y saldos con partes vinculadas

Identificación de las partes vinculadas de la empresa

Tipo de vinculación	Persona/Empresa Vinculada
Vinculada	A Plus Abogados y Economistas, S.L.P.
Vinculada	Royal Real Estate, S.L.
Vinculada	Castelec, S.L.

Saldos y transacciones con partes vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas para los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

2 0 2 2	Empresa vinculada
<u>Saldos pendientes con partes vinculadas</u>	<u>vinculada</u>
PASIVO CORRIENTE	
Deudas con empresas del grupo y asociadas	723.080,61
Deuda financiera con Royal Real Estate, S.L.	277.178,97
Deuda financiera con Castelec, S.L.	445.901,64
Otros acreedores	309.853,30
Deuda comercial con A Plus Abogados y Economistas, S.L.P.	309.853,30
2 0 2 1	
<u>Saldos pendientes con partes vinculadas</u>	<u>Empresa vinculada</u>
PASIVO CORRIENTE	
Deudas con empresas del grupo y asociadas	700.000,00
Deuda financiera con Royal Real Estate, S.L.	300.000,00
Deuda financiera con Castelec, S.L.	400.000,00
Proveedores a corto plazo	36.534,24
Deuda comercial con A Plus Abogados y Economistas, S.L.P.	36.534,24
Otros acreedores	7.166,23
Deuda comercial con A Plus Abogados y Economistas, S.L.P.	7.166,23

Operaciones con vinculadas

La prestación de servicios realizada en el ejercicio 2022, por A Plus Abogados y Economistas, S.L.P. asciende a 302,687,07 euros (418.913,17 euros en 2021).

Por otra parte, el importe de los gastos financieros con empresas vinculadas asciende a 26.442,75 euros (30.792,23 euros en 2021).

44

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

18.5 Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el período medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	3,76	3,76
Ratio de operaciones pagadas	2,37	2,68
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,71	207,95
	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.262.984,66	3.046.452,91
Total pagos pendientes	325.363,48	16.120,39

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores", y "Acreedores varios" del pasivo del balance.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	2022		2021	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	3.190.192,25	97,77	0	98,52
Número de facturas pagadas	603	97,77	456	98,52

19. Hechos posteriores

Con fecha 8 de febrero de 2023 se produjo el acto formal de inicio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange, con una capitalización de 8.833.450 euros, con un precio de emisión de 1,55 euros por acción, la totalidad de las acciones se encuentran admitidas a negociación desde el 15 de diciembre de 2022. La Sociedad cumplió con todos los requisitos establecidos por Ley para su incorporación a ésta.

Con fecha 3 de mayo de 2023 se celebró Junta General Extraordinaria de accionistas, en las que se aprueba la autorización para la adquisición de acciones propias de la Sociedad, según se recoge en el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, igualmente se aprueba aumentar el capital social por un importe nominal total de 6.896.552,00 euros y un importe efectivo total de 10.000.000,00 euros, lo que supone una prima de emisión total de 3.103.448,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 6.896.552 nuevas acciones ordinarias. Indicar, que en el caso de que el aumento del capital social fuera suscrito íntegramente, el capital social resultante ascendería a 12.595.552,00 euros, dividido en 12.595.552 acciones de 1 euro de valor de cada una de ellas. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se encuentra inscrita en el Registro Mercantil, ni suscrito, ni desembolsado.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

El 25 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda con el objeto de regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda. Los administradores han evaluado el impacto que dicha Ley pudiera tener en la Sociedad y no han encontrado hechos que puedan afectar significativamente a su actividad.

A la fecha de la formulación de las cuentas anuales la Sociedad ha adquirido inmuebles por valor de 1.426.499,99 euros (cuatro viviendas y un local), por otra parte, se ha vendido un inmueble generando una pérdida de 1.037,69 euros (valor de coste 196.037,69 euros; precio de venta 195.000 euros).

A juicio de los administradores de la Sociedad, a parte de los hechos anteriormente mencionados, no se han puesto de manifiesto ningún otro que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Anexo I

Ciudad	Provincia	Tipo de Activo	Nº de viviendas	Fecha de adquisición
		Inversiones inmobiliarias:		
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Román Alonso, 17 3ºA	1	28/10/2021
Madrid	Madrid	Vivienda Román Alonso, 17 3º B	1	28/10/2021
Madrid	Madrid	Vivienda, plaza de garaje y trastero Calle Toscana, 27 Portal 5 2ºA	1	11/11/2020
Madrid	Madrid	Vivienda y trastero Calle Cactus, 26 2ºC	1	19/10/2020
Madrid	Madrid	Vivienda Calle de la Alfalfa, 6 1ºE	1	01/04/2021
Madrid	Madrid	Vivienda Calle de la Alfalfa, 6 2º D	1	01/04/2021
Madrid	Madrid	Vivienda Calle de la Alfalfa, 6 2ºE	1	01/04/2021
Marbella	Málaga	Vivienda Avenida de las Palmeras, 8 Esc 1 Pta. 0, Puerta 9	1	28/07/2021

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Anexo II

Ciudad	Provincia	Tipo de Activo	Nº de viviendas	Fecha de adquisición
		Existencias:		
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Capitan Blasco Argibay, 135 2 Izqda	1	14/02/2020
Madrid	Madrid	Vivienda Calle San Marcelo, 26 5ºF	1	08/07/2020
Madrid	Madrid	Vivienda Calle de la Fe, 8 4º Dcha	1	23/06/2020
Madrid	Madrid	Vivienda Calle San Marcos, 7, 2º, 1	1	23/09/2021
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Doctor Esquerdo, 110 7ª 4	1	29/11/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Islas Marquedad, 16 1ºB	1	07/07/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Ponferrada, 27, 5º, 3	1	19/07/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Ponciano, 5, 2º, A	1	20/12/2021
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Antonio López, 199, Esc. 2 Bajo A	1	04/07/2022
Madrid	Madrid	Local Comercial Calle Salitre, 31 Pt:00 Pt:01	1	24/11/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Aquilino Dominguez, 15 Piso Patio nº8	1	16/06/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Lucano, 5, 2ª, D	1	27/06/2022
Barcelona	Barcelona	Vivienda Calle Villarroel, 113, Esc. D 6ª Pt. 02	1	12/07/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Moratalla, 2, 2º Dcha	1	15/09/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle General Ampudia, 3, 6º, 12 (L-1)	1	03/10/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Alonso Heredia, 30 1º C	1	03/10/2022
Santa Eulalia del Río	Islas Baleares	Vivienda Calle Punta Arabi, 11	1	28/10/2022
Madrid	Madrid	Vivienda Calle Alcantara, 32	1	22/12/2022

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A., anteriormente denominada ROUND ROBIN INVERSIONES, S.L. (en adelante la Sociedad) se constituyó en España el 29 de octubre de 2014, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Carlos Ruiz-Rivas Hernando. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 161, Sección 8ª, Hoja M-590154, Inscripción 1ª, siendo su CIF A87130993.

Su domicilio social y fiscal se encuentra en la calle Toledo 126-128, 28005 Madrid, mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don José Rivas Guardo. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 171, Sección 8ª, Hoja M-590154, Inscripción 8ª.

Con fecha 10 de junio de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria y Universal de socios, en la que se modifica el objeto social, cambio de régimen fiscal, transformación en sociedad anónima, cese de administrador único y nombramiento de consejo de administración, distribución de cargos y delegación de facultades, cambio de denominación social y refundición de estatutos; dichos acuerdos fueron elevados en escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid Don Fernando Gomá Lanzón, el 21 de julio de 2022. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.786, Folio 173, Sección 8ª, Hoja M-590154, Inscripción 20ª.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI" o Ley 11/2009).

La Sociedad modificó sus estatutos sociales con fecha 10 de junio de 2022, adaptando su objeto social a su condición de SOCIMI, quedando establecido en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia).
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria y legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Portfolio Stock Exchange, y forman parte del segmento SOCIMI.

La Sociedad comunicó con fecha 21 de septiembre de 2022 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo a 1 de enero de 2022.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

A continuación, se detallan una de cuadros sinópticos de la evolución de los principales indicadores financieros sobre los resultados, comparándolos con el ejercicio anterior:

Indicadores financieros sobre evolución de los resultados

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
			%
Cifra neta de negocio	2.957.168,02	2.080.366,73	42,15%
Resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	156.528,48	163.221,39	(4,10%)
Resultados de explotación	149.916,25	161.264,31	(7,04%)
Resultados financieros	(94.798,87)	(74.084,25)	27,96%
Beneficio neto de impuestos	49.286,03	65.314,93	(24,54%)
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación / Activo total)	0,016301	0,017609	(7,43%)
Rentabilidad financiera (Resultado / Patrimonio neto)	0,008394	0,011011	(23,77%)

Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
			%
Patrimonio Neto	5.871.876,75	5.931.700,07	(1,01%)
Capital corriente (Activo corriente - Pasivo corriente)	6.046.902,81	7.763.392,64	(22,11%)
Capital corriente / Activo total	0,66	0,85	(22,44%)
Capital corriente / Pasivo corriente	3,46	5,59	(38,03%)
Deuda financiera	2.264.660,63	2.405.635,83	(5,86%)
Ratio de solvencia (Activo total / Fondos ajenos)	2,77	2,84	(2,56%)
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos / Pasivo total)	0,36	0,35	2,62%
Ratio de liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	4,46	6,59	(32,26%)

Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 1 empleado en los ejercicios 2022 y 2021. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal.

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
			%
Sueldos y salarios	21.999,98	19.999,98	10,00%
Seguridad social a cargo de la empresa	6.927,03	5.668,33	22,21%
Ratio de Seguridad social	31,49	28,34	11,10%

Información medioambiental

La Sociedad no ha detectado riesgos o contingencias significativas en relación a responsabilidades medioambientales derivadas de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.

Asimismo, la Sociedad no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero que pudieran ser derivados, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.

Estructura organizativa y funcionamiento

En este punto se informa de la estructura organizativa y del sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de los obligaciones de información que se establecen en un mercado inmobiliario.

La estructura organizativa es un elemento esencial dato que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la Sociedad se organizan para generar la información pública.

2

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

Estructura de gobierno

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo de Administración es de tres miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Don Jesús Álvarez Rueda (presidente)
- Don Joaquín Ventero Muñoz (vocal)
- Don Guillermo García -Mauriño Ruiz-Berdejo (secretario)

Don Guillermo García-Mauriño Ruiz-Berdejo desempeña la función de consejero delegado CEO (chief executive officer) en la Sociedad.

El Consejo de Administración se reúne periódicamente para discutir las cuestiones relevantes relacionadas con el funcionamiento de la compañía.

La Sociedad tiene externalizado los siguientes departamentos que reportan directamente al CEO y/o al Consejo de Administración:

- Departamento de Desarrollo y Expansión.
- Departamento de Administración.
- Departamento Jurídico.
- Departamento de Gerencia.

Sistema de control interno de la Sociedad

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el departamento de administración, a la vez que son supervisados por el Consejo de Administración.

La Sociedad posee las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

Establecimiento de estrategias y objetivos: La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones de los activos inmobiliarios en cartera. La Sociedad, para materializar dicha estrategia de inversión intenta tener por un lado una óptima cartera de inquilinos, así como una mínima rotación de éstos. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía planea continuar su expansión preferentemente dentro de la Comunidad Autónoma de Madrid no descartando otros inversiones fuera de la misma, si éstas tuviera la envergadura suficiente.

Código de Conducta: La Dirección de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y evitar acciones y procedimiento ilícitos. La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. Dentro del citado código de conducta se incluye un apartado relativo a materias relacionadas con el mercado de valores.

Canal de denuncias: Para un mayor control sobre el cumplimiento del código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un canal interno de denuncias mediante el cual los empleados puedan transmitir, de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una y dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

3

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación universitario y postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción).
- Experiencia en dirección financiera.
- Experiencia en finanzas.

Evaluación de riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad ha 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.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario y a la actividad del emisor: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria y actividades de reacondicionamiento, competencia, valoración de los activos propiedad de la Sociedad, factores externos no controlados por la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación e incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos de retención de personal clave.
- Riesgos asociados a las acciones: evolución de la cotización, falta de liquidez.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación vigente y en el régimen especial de las SOCIMIs.

Así mismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes puntos como los más significativos:

- Registro y valoración de los activos propios de la Sociedad.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Litigios abiertos.

Actividades de control

Las actividades de control, que son llevadas a cabo por la Sociedad, persiguen asegurar el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos anteriormente mencionados y evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad cuenta con procedimientos de control en la siguientes áreas:

- Decisiones de inversión.
- Registro de ingresos y cuentas a cobrar.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Valoración de los activos
- Procesos de cierre y reporting de los estados financieros de la Sociedad.

Información y comunicación

Los estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales).

4

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

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. El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores clave de rendimiento de la Sociedad de manera al menos semestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad y teniendo como objetivo el asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada a terceros. En lo que a la transmisión de información se refiere, es llevar a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante comunicación entre el Consejo de Administración y la Dirección de Administración, lo que permite que la información que se tenga que presentar a terceros sea consistente y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de Portfolio Stock Exchange.

Riesgos

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financiero que impactan a la Sociedad.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. Adicionalmente la tasa de mora actual de la cartera de inquilinos no es significativa.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago. A 31 de diciembre la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 6.965.776,73 euros.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR.

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación con una cobertura de tipo de interés (CAP) con vencimiento a 31 de diciembre de 2026, sujeto a la convención del día hábil.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros, ya que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

La Sociedad se acogió en el ejercicio 2022 al régimen fiscal especial de SOCIMI, (con carácter retroactivo a 1 de enero de 2022, según comunicación a la Agencia Tributaria con fecha 21 de septiembre de 2022). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplimentadas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

5

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio la Sociedad no ha llevado a cabo actividades de investigación y desarrollo.

Evolución bursátil

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange desde el 8 de febrero de 2022, con un precio de emisión inicial de 1,55 euros por acción.

Acciones propias

No ha existido ninguna operación con acciones propias durante el ejercicio.

Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el período medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	3,76	3,76
Ratio de operaciones pagadas	2,37	2,68
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,71	207,95
	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.262.984,66	3.046.452,91
Total pagos pendientes	325.363,48	16.120,39

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores", y "Acreedores varios" del pasivo del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	2022		2021	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	3.190.192,25	97,77	0	98,52
Número de facturas pagadas	603	97,77	456	98,52

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

Hechos posteriores

Con fecha 8 de febrero de 2023 se produjo el acto formal de inicio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange, con una capitalización de 8.833.450 euros, con un precio de emisión de 1,55 euros por acción, la totalidad de las acciones se encuentran admitidas a negociación desde el 15 de diciembre de 2022. La Sociedad cumplió con todos los requisitos establecidos por Ley para su incorporación a ésta.

Con fecha 3 de mayo de 2023 se celebró Junta General Extraordinaria de accionistas, en las que se aprueba la autorización para la adquisición de acciones propias de la Sociedad, según se recoge en el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, igualmente se aprueba aumentar el capital social por un importe nominal total de 6.896.552,00 euros y un importe efectivo total de 10.000.000,00 euros, lo que supone una prima de emisión total de 3.103.448,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 6.896.552 nuevas acciones ordinarias. Indicar, que en el caso de que el aumento del capital social fuera suscrito íntegramente, el capital social resultante ascendería a 12.595.552,00 euros, dividido en 12.595.552 acciones de 1 euro de valor de cada una de ellas. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se encuentra inscrita en el Registro Mercantil, ni suscrito, ni desembolsado.

El 25 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda con el objeto de regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda. Los administradores han evaluado el impacto que dicha Ley pudiera tener en la Sociedad y no han encontrado hechos que puedan afectar significativamente a su actividad.

A la fecha de la formulación de las cuentas anuales la Sociedad ha adquirido inmuebles por valor de 1.426.499,99 euros (cuatro viviendas y un local), por otra parte, se ha vendido un inmueble generando una pérdida de 1.037,69 euros (valor de coste 196.037,69 euros; precio de venta 195.000 euros).

A juicio de los administradores de la Sociedad, a parte de los hechos anteriormente mencionados, no se han puesto de manifiesto ningún otro que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.

Perspectivas para el ejercicio 2023

El sector del alquiler residencial ha presentado en los últimos años una tendencia muy positiva. Actualmente, el sector del alquiler sigue sujeto a déficits en la oferta global de viviendas disponibles para ser alquiladas. Ello hace pensar que existen fundamentos macroeconómicos sólidos para continuar con un crecimiento sostenido de la demanda de viviendas de alquiler. Prueba de ello han sido los crecimientos de los precios de alquiler en el ejercicio 2022, según los principales índices de referencia del mercado de alquiler, y que, de acuerdo con la mayoría de las previsiones, continuaran a lo largo del ejercicio 2023.

ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

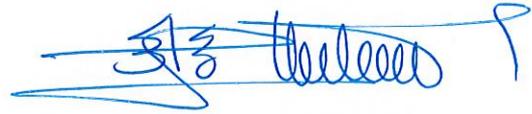
El Consejo de Administración de Round Robin Inversiones SOCIMI, S.A., en fecha 30 de mayo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid, 30 de mayo de 2023.



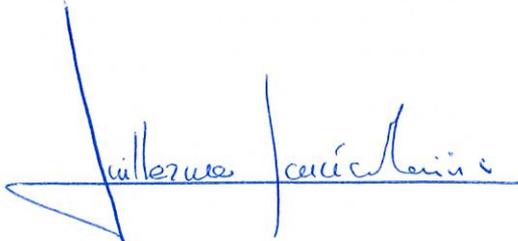
Don Jesús Álvarez Rueda

Presidente del Consejo de Administración



Don Joaquín Ventero Muñoz

Vocal



Don Guillermo García-Mauriño Ruiz-Berdejo

Secretario