

**Nubia Homes, Sociedad de
Inversión Colectiva de Tipo
Cerrado, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Nubia Homes, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Nubia Homes, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A. (en adelante, 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 en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 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.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas

Descripción

Tal y como se describe en la nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene por objeto principal la realización de inversiones en todo tipo de activos financieros y no financieros, en especial, activos inmobiliarios y la tenencia de acciones y participaciones en otras compañías cuyo objeto social consista en la inversión en activos inmobiliarios. Sus inversiones se componen, fundamentalmente, de instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas, que son valorados, según ha establecido la sociedad gestora, tomando como referencia el valor razonable de las transacciones recientes del propio valor, y si estas no se hubieran producido y no se tratara de inversiones en capital-inicio (como es el caso para las inversiones existentes al cierre del ejercicio), tomando como referencia el valor razonable determinado mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos. En la medida en que la valoración de dichas inversiones en empresas del grupo y asociadas requiere la realización de estimaciones y juicios significativos por parte de los administradores de la Sociedad, que las inversiones en empresas del grupo y asociadas suponen un importe muy significativo de su activo al 31 de diciembre de 2022 y considerando su relevancia sobre el patrimonio de la Sociedad, hemos identificado la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas como uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados, hemos obtenido conocimiento del control interno relevante para la auditoría mediante el entendimiento de los procesos y criterios utilizados por la Sociedad y, en particular, en relación a la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas de la Sociedad.

Nuestros procedimientos de auditoría dirigidos a dar respuesta a este aspecto más relevante de valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas han incluido, entre otros, procedimientos sustantivos aplicados a las posiciones de la cartera de inversiones cuyo valor razonable es determinado mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos, consistentes en el contraste del valor razonable tomado como referencia por la Sociedad con el que se obtiene de los modelos de valoración aplicados, que están basados, fundamentalmente, en tasaciones realizadas por un experto independiente sobre los inmuebles que poseen dichas empresas del grupo y asociadas. En relación con dichas tasaciones, hemos contrastado el importe de las mismas con el utilizado por los administradores de la Sociedad en los modelos de valoración aplicados.

El desglose de información en relación con las inversiones en empresas del grupo y asociadas de la Sociedad está incluido en la nota 7 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

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 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en el citado Anexo I es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Ríos Cid

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20245

20 de junio de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/16488

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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.

CLASE 8.^a

009606816

NUBIA HOMES, SOCIEDAD DE INVERSIÓN COLECTIVA DE TIPO CERRADO, S.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2022	31-12-2021 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31-12-2022	31-12-2021 (*)
ACTIVO CORRIENTE		595.538,39	1.286.394,49	PASIVO CORRIENTE		106.883,01	444.463,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	595.538,39	1.283.256,29	Periodificaciones	12	-	-
Periodificaciones		-	-	Acreedores y cuentas a pagar		106.883,01	444.463,00
Inversiones financieras a corto plazo		-	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-	Deudas a corto plazo		-	-
Préstamos y créditos a empresas		-	-	Provisiones a corto plazo		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Otros pasivos corrientes		-	-
Derivados		-	-	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
Otros activos financieros		-	-	Periodificaciones		-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-	Pasivos por impuesto diferido		-	-
Deudores		-	3.138,20	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
Otros activos corrientes		-	-	Deudas a largo plazo		-	-
ACTIVO NO CORRIENTE		60.347.715,91	41.181.325,82	Provisiones a largo plazo		-	-
Activos por impuesto diferido		-	-	Otros pasivos no corrientes		-	-
Inversiones financieras a largo plazo		-	-	TOTAL PASIVO		106.883,01	444.463,00
Instrumentos de patrimonio		-	-	PATRIMONIO NETO		60.836.371,29	42.023.257,31
De entidades objeto de capital riesgo		-	-	Fondos reembolsables		60.836.371,29	42.023.257,31
De otras entidades		-	-	Capital	9	79.867,00	63.092,00
Préstamos y créditos a empresas		-	-	Escriturado		79.867,00	63.092,00
Valores representativos de deuda		-	-	Menos: capital no exigido		-	-
Derivados		-	-	Participes		-	-
Otros activos financieros		-	-	Prima de emisión		-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		60.347.715,91	41.181.325,82	Reservas		(1.142,49)	(533,71)
Instrumentos de patrimonio	7	60.347.715,91	41.181.325,82	Instrumentos de capital propios		-	-
De entidades objeto de capital riesgo		-	-	Resultados de ejercicios anteriores		(1.077.783,00)	-
De otras entidades		-	-	Otras aportaciones de socios		63.834.633,34	43.038.482,02
Préstamos y créditos a empresas		-	-	Resultado del ejercicio	4	(1.999.203,56)	(1.077.783,00)
Valores representativos de deuda		-	-	Dividendos a cuenta		-	-
Derivados		-	-	Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
Otros activos financieros		-	-	Ajustes por valoración en patrimonio neto		-	-
Inmovilizado material		-	-	Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Inmovilizado intangible		-	-	Operaciones de cobertura		-	-
Otros activos no corrientes		-	-	Otros		-	-
TOTAL ACTIVO		60.943.254,30	42.467.720,31	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
CUENTAS DE ORDEN:				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		60.943.254,30	42.467.720,31
CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO		9.950.000,00	9.950.000,00				
Avales y garantías concedidos	7	9.950.000,00	9.950.000,00				
Avales y garantías recibidos		-	-				
Compromisos de compra de valores		-	-				
De empresas objeto de capital riesgo		-	-				
De otras empresas		-	-				
Compromisos de venta de valores		-	-				
De empresas objeto de capital riesgo		-	-				
De otras empresas		-	-				
Resto de derivados		-	-				
Compromisos con socios o participes		-	-				
Otros riesgos y compromisos		-	-				
OTRAS CUENTAS DE ORDEN:		78.022.736,74	44.179.890,73				
Patrimonio total comprometido	9	63.914.500,34	43.101.574,02				
Patrimonio comprometido no exigido	9	-	-				
Activos fallidos		-	-				
Pérdidas fiscales a compensar	13	1.077.783,00	1.078.316,71				
Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)	7	13.030.453,40	-				
Deterioro capital inicio grupo		-	-				
Otras cuentas de orden		-	-				
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		87.972.736,74	54.129.890,73				

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

CLASE 8.^a

009606817

NUBIA HOMES, SOCIEDAD DE INVERSIÓN COLECTIVA DE TIPO CERRADO, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Euros)

	Nota	2022	2021 (*)
Ingresos financieros		-	-
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-	-
Otros ingresos financieros		-	-
Gastos financieros		-	-
Intereses y cargas asimiladas	6	(3.699,57)	(6.272,16)
Otros gastos financieros		(3.699,57)	(6.272,16)
Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto)		-	-
Resultados por enajenaciones (neto)		(28.321,66)	-
Instrumentos de patrimonio		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Otras inversiones financieras		-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Deterioros y pérdidas de inversiones financieras	7	(28.321,66)	-
Diferencias de cambio (netas)		-	-
Otros resultados de explotación		(590.721,84)	(554.497,57)
Comisiones y otros ingresos percibidos		-	-
De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
Otras comisiones e ingresos		-	-
Comisiones satisfechas		-	-
Comisión de gestión	12	(590.721,84)	(554.497,57)
Otras comisiones y gastos		-	-
MARGEN BRUTO		(622.743,07)	(560.769,73)
Gastos de personal	11	(18.472,43)	-
Otros gastos de explotación	12	(1.357.988,06)	(517.013,27)
Amortización del inmovilizado		-	-
Exceso de provisiones		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.999.203,56)	(1.077.783,00)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Deterioro de resto de activos (neto)		-	-
Otros		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.999.203,56)	(1.077.783,00)
Impuesto sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.999.203,56)	(1.077.783,00)

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante
de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



009606818

NUBIA HOMES, SOCIEDAD DE INVERSIÓN COLECTIVA DE TIPO CERRADO, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Euros)

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Nota	2022	2021 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(1.999.203,56)	(1.077.783,00)
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos		(1.999.203,56)	(1.077.783,00)

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

CLASE 8.^a

009606819

NUBIA HOMES, SOCIEDAD DE INVERSIÓN COLECTIVA DE TIPO CERRADO, S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

(Euros)

A) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Euros						
	Capital		Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
	Escriturado	Capital no exigido					
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.077.783,00)	(1.077.783,00)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (capital exigido)	63.092,00	-	-	-	-	-	63.092,00
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	43.038.482,02	-	43.038.482,02
Otras variaciones del patrimonio	-	-	(533,71)	-	-	-	(533,71)
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (*)	63.092,00	-	(533,71)	-	43.038.482,02	(1.077.783,00)	42.023.257,31
Ajustes por cambios en criterios contables	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldos iniciales ajustados al 1 de enero de 2022	63.092,00	-	(533,71)	-	43.038.482,02	(1.077.783,00)	42.023.257,31
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.999.203,56)	(1.999.203,56)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (capital exigido)	16.775,00	-	-	-	-	-	16.775,00
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	20.796.151,32	-	20.796.151,32
Otras variaciones del patrimonio	-	-	(608,78)	(1.077.783,00)	-	1.077.783,00	(608,78)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	79.867,00	-	(1.142,49)	(1.077.783,00)	63.834.633,34	(1.999.203,56)	60.836.371,29

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

CLASE 8.^a

009606820

NUBIA HOMES, SOCIEDAD DE INVERSIÓN COLECTIVA DE TIPO CERRADO, S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

(Euros)

	Nota	2022	2021 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.305.932,47)	(636.991,91)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.999.203,56)	(1.077.783,00)
Ajustes del resultado		32.021,23	450.735,16
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	6	3.699,57	6.272,16
Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras		-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Deterioros y pérdidas de inversiones financieras	7	28.321,66	-
Otros ingresos y gastos		-	444.463,00
Cambios en el capital corriente		(335.050,57)	(3.671,91)
Deudores y otras cuentas a cobrar		3.138,20	(3.138,20)
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	(338.188,77)	(533,71)
Otros pasivos corrientes		-	-
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.699,57)	(6.272,16)
Pago de intereses	6	(3.699,57)	(6.272,16)
Cobro de dividendos		-	-
Cobro de intereses		-	-
Cobro (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
Otros pagos (cobros)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(19.194.711,75)	(41.181.325,82)
Pago por inversiones		(19.194.711,75)	(41.181.325,82)
Inversiones financieras	7	(19.194.711,75)	(41.181.325,82)
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Otros activos financieros		-	-
Cobro por desinversiones		-	-
Inversiones financieras		-	-
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Otros activos financieros		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		20.812.926,32	43.101.574,02
Cobros por aumento de capital	9	20.812.926,32	43.101.574,02
Pagos por reducciones de capital		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(687.717,90)	1.283.256,29
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	1.283.256,29	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	595.538,39	1.283.256,29

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



009606821

Nubia Homes, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A.

Memoria
correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

1. Reseña de la Sociedad

Nubia Homes, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el 29 de junio de 2021 y tiene su domicilio social en la calle Fernanflor 4 (Madrid). La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital – riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

El 23 de julio de 2021 se produjo la inscripción de la Sociedad, con el número 39, en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV).

El objeto principal de la Sociedad consiste en la realización de inversiones en todo tipo de activos financieros y no financieros, en especial, activos inmobiliarios y la tenencia de acciones y participaciones en otras compañías cuyo objeto social consista en la inversión en activos inmobiliarios, todo ello con arreglo a una política de inversión definida. En este sentido, la Sociedad tiene como objeto generar valor para sus accionistas mediante la compra directa, o en su caso, la toma de participaciones, directa o indirecta, en sociedades titulares de los mismos, de activos destinados al alquiler de tipo residencial y/o terrenos aptos para el desarrollo inmobiliario, siempre y cuando el destino final de dichos terrenos sea el alquiler residencial. La Sociedad realizará inversiones en activos residenciales para alquiler, sin otras restricciones que las establecidas por la normativa que resulte de aplicación en cada momento, teniendo un enfoque geográfico nacional y siendo su vocación inicial y principal la de invertir en las principales áreas metropolitanas de España, como Madrid y Barcelona. Sin perjuicio de ello, también podrá invertir en activos situados en otras áreas metropolitanas de segundo nivel donde el sector residencial para el alquiler tenga fundamentales sólidos, tales como Valencia, Alicante, Málaga, Bilbao y Pamplona, así como en activos situados en otras ciudades siempre que cumplan con la política de inversión de la Sociedad. Para el desarrollo de su objeto social principal, la Sociedad podrá invertir a través de préstamos participativos y otras formas de financiación, así como mediante aportaciones de socios.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene gastos, activos, provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales, lo que no necesariamente significa que los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en las decisiones de inversión en el marco de su actividad no puedan llegar a ser significativos.

La gestión y representación de la Sociedad están encomendadas a Dunas Capital Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal) –entidad perteneciente al Grupo Dunas Capital y, en adelante, la Sociedad Gestora– que figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la CNMV con el número 98.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad está controlada tanto por PG Spain Private Rented Portfolio S.à.r.l. (anteriormente denominada PG Investment Company 3, S.à.r.l.) como por Medan Residential Investment



CLASE 8.^a



009606822

Company, S.L. (anteriormente denominada Dunas DRS Investment Company, S.L.) -constituida en Madrid-, que poseen el 92,49% y 7,51%, respectivamente, de las acciones de la Sociedad (véase Nota 9).

Con fecha 27 de julio de 2021 la Sociedad Gestora suscribió un contrato de asesoramiento con Medan Rental Spaces, S.L. (anteriormente denominada Dunas Rental Spaces, S.L.), entidad perteneciente al mismo grupo que Medan Residential Investment Company, S.L. (véase Nota 9) para que actúe como asesor de inversiones para la Sociedad, entre otros asuntos, en la identificación de oportunidades de inversión, el apoyo en el seguimiento y monitorización de las inversiones durante toda la vida de las mismas y cualesquiera otros asuntos de interés en relación con la operativa inversora de la Sociedad. En ningún caso, esta entidad asesora estará facultada para adoptar decisiones de inversión y/o desinversión en nombre de la Sociedad (salvo por lo que respecta a su pertenencia, en su caso, al Comité de Inversión) ni ostentará ningún poder de representación de la misma ni poder para obligarla. Los honorarios correspondientes a este asesor se detraerán de la comisión de gestión (véase Nota 12).

En lo que respecta al periodo de inversión, la Sociedad podrá efectuar la suscripción o adquisición de compromisos en sociedades participadas en cualquier momento de la vida de la Sociedad.

La política de inversión de la Sociedad, así como los límites de sus inversiones (sin perjuicio del cumplimiento de los límites y coeficientes establecidos en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre – véase Nota 8), se encuentran definidos en el Folleto de la Sociedad inscrito en CNMV.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de la información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales, que se han preparado a partir de sus registros contables, se han formulado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) La Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y sus modificaciones, así como otras normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en lo no previsto en éstas, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1.514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De acuerdo a lo establecido en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, las normas contables específicas que deben cumplir las entidades de capital-riesgo serán las contenidas en dicha circular, que constituye el desarrollo y adaptación, para las entidades de capital-riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación. Por otro lado, con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. La entrada en vigor de este Real Decreto se produjo el 31 de enero de 2021 y es de aplicación para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021.



CLASE 8.^a



009606823

Considerando lo indicado en el párrafo anterior, los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales (al igual que en la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior) aplicando la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, por ser el marco normativo de información financiera existente y de obligada aplicación, aplicando determinadas modificaciones como consecuencia de los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros introducidos en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, mencionado en el párrafo anterior. Estas modificaciones, ya aplicadas en el ejercicio anterior y que se incluyen en las normas de registro y valoración recogidas en la Nota 3 siguiente, corresponden, fundamentalmente, a cambios en la denominación de las categorías de valoración de activos financieros, no habiéndose producido modificaciones significativas en los criterios de valoración de los activos financieros incluidos en las mismas.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Estas cuentas anuales de la Sociedad, que han sido formuladas por su Consejo de Administración, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta de Accionistas de la Sociedad. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 30 de junio de 2022.

c) Principios contables

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por el Consejo de Administración de la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales.

En las cuentas anuales de la Sociedad se han utilizado estimaciones realizadas por su Consejo de Administración para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren, en su caso, a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, al valor razonable de determinados instrumentos financieros y a la determinación del importe correspondiente, en su caso, a la comisión de éxito. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión en empresas del grupo y asociadas (véase Nota 7), lo que puede provocar que el valor liquidativo de la participación fluctúe tanto al alza como a la baja.

d) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales relativa al ejercicio 2021 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2022.



CLASE 8.^a



009606824

Adicionalmente, la Sociedad se constituyó el 29 de junio de 2021, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no refleja un año completo de actividad.

e) 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 determinados casos, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Cambios de criterios contables

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

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Incluye la totalidad de las inversiones financieras que tiene la entidad, tanto a corto como a largo plazo, en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y se incluyen, a efectos de su valoración, en la categoría de "Activos financieros a coste".

Se consideran "entidades dependientes" o "empresas del grupo" aquellas sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje si, como en el caso de acuerdos con otros accionistas, se otorga a la Sociedad dicho control. Se entiende por control el poder de gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Se consideran "negocios conjuntos" o "empresas multigrupo" los que, no siendo entidades dependientes, están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí. Ello se evidencia mediante acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("partícipes") participan en entidades ("multigrupo"), realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

Las "empresas asociadas" son aquellas sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer influencia significativa, aunque no control o control conjunto. En este sentido, se entiende que existe influencia significativa en la gestión de una empresa, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) La Sociedad participa en la empresa, y
- 2) Se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control.



CLASE 8.^a



009606825

Asimismo, la existencia de influencia significativa se podrá evidenciar a través de cualquiera de las siguientes vías:

- Representación en el consejo de administración u órgano equivalente de dirección de la empresa participada;
- Participación en los procesos de fijación de políticas;
- Transacciones de importancia relativa con la participada;
- Intercambio de personal directivo; o
- Suministro de información técnica esencial.

Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

i. Clasificación de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas pueden clasificarse, en caso de que corresponda, como capital inicio. Se entiende por inversiones en capital inicio aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se consideran aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un período de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor.

ii. Valoración de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran inicialmente a su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, forma parte de la valoración inicial, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que hubieran adquirido.

Posteriormente, se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa será calculado como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el valor razonable de la inversión. Su valor razonable es el valor de las transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas. En aquellos casos que no se hubiesen producido transacciones recientes representativas y salvo mejor evidencia, el valor razonable se determina utilizando el criterio de patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a las inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías y minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

En relación a las plusvalías tácitas, se distingue entre:

- a) Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que sólo pueden considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y



CLASE 8.^a



009606826

se encuentren verificadas por experto independiente o, en caso de inmuebles, mediante tasación de una sociedad de tasación independiente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España, y siempre que subsistan en el momento de la valoración.

- b) Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada, o su grupo consolidado, o que son relativas a inmovilizaciones intangibles, que sólo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición y subsistan en el de la valoración posterior y siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.

Adicionalmente, los dividendos cobrados, la devolución de aportaciones por reducción de capital social y otras distribuciones a accionistas y partícipes, así como el importe de venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercerlos, cuyo valor se calcula aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuyen el valor razonable de las participaciones en el capital de sociedades no cotizadas, en el momento en que se declare el correspondiente derecho o se hagan efectivas dichas operaciones.

También se tienen en cuenta, en el caso de que las cuentas de la empresa en la que se invierte estén auditadas, los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no se encuentren recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.

El valor razonable de las inversiones también podrá ser determinado mediante la aplicación de otros modelos y técnicas de valoración generalmente aceptados en la práctica. Entre los modelos y técnicas de valoración a utilizar se incluyen:

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.
- Modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

Los modelos y técnicas de valoración empleados deberán ser aprobados por el órgano de administración de la sociedad gestora y deberán estar debidamente documentados. Asimismo, maximizarán el uso de datos observables de mercado y otros factores que los participantes en el mercado considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

En cualquier caso, cualquiera que sea el modelo o técnica de valoración utilizado, para determinar el valor razonable de estas inversiones, deberá tenerse en cuenta los hechos o circunstancias de carácter contingente que puedan alterar o transformar el valor de las inversiones de las entidades de capital-riesgo, desde el mismo momento en que se originen o se tenga conocimiento de ellos y, en especial, los siguientes:

- Los resultados significativamente inferiores o superiores a los inicialmente proyectados que conduzcan a una disminución o apreciación permanente del valor.
- La aparición de problemas financieros o de negocio del emisor de los valores que planteen la necesidad de obtener financiación adicional o llevar a cabo reestructuraciones en sus actividades o en empresas del grupo.
- La existencia de eventuales compromisos, derechos o pactos de recompra con precio predeterminado.



CLASE 8.^a



009606827

- Otros hechos o circunstancias de suficiente entidad y clara constancia que surjan o se conozcan con posterioridad a la fecha en que se realizó la inversión y que determinen fehacientemente una valoración inferior o superior de las plusvalías tácitas a que se refiere el párrafo primero de este punto.

La sociedad gestora deberá evaluar la efectividad de los modelos y técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia en caso de que estén disponibles y resulten aplicables los precios basados en datos o índices observables de mercado.

En caso de que ninguno de los modelos y técnicas de valoración permitan determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valora a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

No obstante, las plusvalías latentes netas de impuestos que se determinan por comparación del coste de la inversión con su valor razonable se registran en el epígrafe "Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)" de las cuentas de orden.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se contabilizarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Resultados y variación del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Para el caso de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que sean clasificadas como capital inicio, tal y como se define en el apartado i anterior, cuando existe dictamen del Consejo de Administración de la sociedad gestora certificando que se está cumpliendo con el plan de negocio de la empresa, las correcciones valorativas por deterioro, en su caso, se registrarán en el epígrafe "Deterioro capital inicio grupo" de las cuentas de orden.

Los préstamos y créditos concedidos, en su caso, por la Sociedad a empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que incluyen cualquier financiación que forme parte de su objeto social principal y cuyas condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo de principal e intereses sobre el principal pendiente, se clasifican a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste amortizado" y se valoran en los términos que se establecen en el apartado b) siguiente. No obstante, los préstamos participativos cuyos intereses tengan 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, se clasifican a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste" y se valoran en los términos que se establecen en el siguiente párrafo.

Los activos financieros clasificados a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste" se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.



CLASE 8.^a



009606828

b) Resto de activos financieros y pasivos financieros

i. Resto de activos financieros

El resto de activos financieros se desglosan a efectos de presentación y valoración en los siguientes epígrafes del balance:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye, en su caso, las cuentas corrientes bancarias o los depósitos a la vista con vencimiento no superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la entidad. Se clasifican a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste amortizado".
- Deudores: recoge, en su caso, el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente la Sociedad frente a terceros, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas y los saldos pendientes de liquidar por venta de valores. Asimismo, incluye los deudores que han sido clasificados como dudosos, bien sea porque su reembolso sea problemático o bien porque han transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial, o con anterioridad a dicho plazo, cuando sus emisores se hayan declarado en concurso de acreedores o se encuentren en situación irreversible de deterioro. Se clasifican a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste amortizado".

Los activos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como "Activos financieros a coste amortizado" se valoran, inicialmente, por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se podrán valorar a su valor nominal. Las pérdidas por deterioro de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento inicial. Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión se reconocen, en su caso, como un gasto o un ingreso en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

ii. Pasivos financieros

La totalidad de los pasivos financieros que tiene la Sociedad se clasifican en el balance como "Acreedores y cuentas a pagar" (cuyo saldo recoge las deudas con suministradores de servicios y otras deudas con Administraciones Públicas) o como "Deudas a corto plazo" (cuyo saldo recoge las deudas contraídas por la Sociedad por diversos conceptos) y se clasifican, a efectos de su valoración, como "Pasivos financieros a coste amortizado".

Los pasivos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como "Pasivos financieros a coste amortizado" se valoran, inicialmente, por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, los pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Gastos financieros – Intereses y cargas asimiladas" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal.



CLASE 8.^a



009606829

c) Técnicas de valoración

En aquellos instrumentos financieros para los que los administradores de la sociedad gestora de la Sociedad estiman un valor razonable, se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros para los que los administradores de la Sociedad estiman un valor razonable, que en su totalidad se corresponden con inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, en el Nivel 3 (en el caso de inversiones cuyo valor razonable es estimado mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos), no habiéndose producido durante el ejercicio transferencias entre los distintos niveles.

Las técnicas de valoración aplicadas por los administradores de la sociedad gestora de la Sociedad en la estimación del valor razonable estos instrumentos financieros se describen en la Nota 7.

d) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

El tratamiento contable de las transferencias de activos financieros está condicionado por la forma en que se traspasan a terceros los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos que se transfieren:

1. Si los riesgos y beneficios se traspasan sustancialmente a terceros - caso de las ventas en firme o incondicionales, o de las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de la recompra-, el activo financiero transferido se dará de baja del balance. 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, determinará la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, la que forma parte, en su caso, del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Se darán de baja los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable después de su inversión con cargo al epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Si ni se transfieren ni se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido, el activo financiero se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad para transmitir dicho activo.



CLASE 8.^a



009606830

De acuerdo con lo anterior, los activos financieros, o parte del mismo, solo se dan de baja del balance cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Asimismo, se dan de baja los pasivos financieros cuando la obligación se haya extinguido. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada (incluido los costes de transacción atribuibles y en la que se debe recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo y pasivo asumido), se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

e) Instrumentos de patrimonio propio

Los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad son las acciones que representan su capital. Se registran en el epígrafe "Capital – Escriturado" del balance. Los importes comprometidos y no exigidos se recogen, en su caso, en el epígrafe "Patrimonio comprometido no exigido" de las cuentas de orden. En el epígrafe "Patrimonio total comprometido" de las cuentas de orden se incluyen los importes comprometidos por parte de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, los gastos de constitución de la Sociedad, se registran, en su caso, en el epígrafe "Reservas" del balance.

f) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por la Sociedad, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos por intereses y dividendos

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen, en su caso, como ingresos en el epígrafe "Ingresos financieros – Intereses, dividendos y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo. En el caso de operaciones a tipo variable, se atiende a la tasa de rendimiento hasta la próxima revisión del tipo de referencia a efectos de determinar el tipo de interés efectivo.

ii. Comisiones y conceptos asimilados

La comisión de gestión, así como otros gastos de gestión necesarios para el desarrollo de la Sociedad se registran, según su naturaleza, en el epígrafe "Otros resultados de explotación – Comisiones satisfechas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

g) Impuesto sobre Beneficios

El impuesto sobre beneficios se considera como un gasto a reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias, y está constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido.



CLASE 8.^a



009606831

El impuesto corriente se corresponde con la cantidad que satisface la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios, considerando, en su caso, las deducciones, otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar fiscalmente y el derecho a compensar las pérdidas fiscales, y no teniendo en cuenta las retenciones y pagos a cuenta.

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente dan lugar a activos por impuesto diferido. A estos efectos, se considerarán diferencias temporarias las derivadas de las variaciones de valor imputadas en patrimonio.

En cada cierre se evalúan los derechos a compensar en ejercicios posteriores por pérdidas fiscales no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. No obstante, el Consejo de Administración de la sociedad gestora de la Sociedad ha decidido no contabilizar el crédito fiscal que se deriva de dichas pérdidas, al no poder estimar de forma razonable el momento de su recuperación, no siendo, en ningún caso, su efecto significativo con respecto a estas cuentas anuales. Las pérdidas fiscales que pueden compensarse, en su caso, se registran en la cuenta "Pérdidas fiscales a compensar" de las cuentas de orden de la Sociedad.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen, en su caso, en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

Conforme a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades el tipo de gravamen a efectos del impuesto sobre sociedades es del 25%.

De acuerdo con la modificación de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, introducida por el artículo 61 de la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022 (con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2022, y con vigencia indefinida), en el caso de contribuyentes cuyo importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros durante los 12 meses anteriores a la fecha en que se inicie el período impositivo o que tributen en el régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, con independencia de su importe neto de la cifra de negocios, la cuota líquida no podrá ser inferior al resultado de aplicar el 15% a la base imponible, minorada o incrementada, en su caso y según corresponda, por las cantidades derivadas del artículo 105 de la mencionada Ley del Impuesto sobre Sociedades, y minorada en la Reserva por Inversiones regulada en el artículo 27 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias. Dicha cuota tendrá el carácter de cuota



CLASE 8.^a



009606832

líquida mínima. Esta modificación no será de aplicación a los contribuyentes que tributen a los tipos de gravamen previstos en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 29 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades ni a las entidades de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Adicionalmente, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades eliminó la limitación temporal para la aplicación de bases imponible negativas, introduciendo una limitación cuantitativa del 70% de la base imponible previa a su compensación, admitiéndose, en todo caso, un millón de euros. Adicionalmente, el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, establece que, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016, los contribuyentes cuyo importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros (durante los 12 meses anteriores a la fecha en que se inicie el período impositivo), aplicarán los siguientes límites:

- El 50%, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros pero inferior a 60 millones de euros.
- El 25%, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 60 millones de euros.

h) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

Cuando existen transacciones denominadas en moneda extranjera se convierten a euros utilizando los tipos de cambio de contado de la fecha de la transacción, entendiéndose como tipo de cambio de contado el más representativo del mercado de referencia a la fecha o, en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha.

Las diferencias de cambio que se producen al convertir los saldos denominados en moneda extranjera a la moneda funcional se registran, en el caso de partidas monetarias (que son tesorería, valores representativos de deuda, préstamos participativos y otras financiaciones concedidas o recibidas con una cantidad determinada o determinable de unidades monetarias, así como los débitos y créditos ajenos a la cartera de instrumentos financieros) por su importe neto, en el epígrafe "Diferencias de cambio (netas)" de la cuenta de pérdidas y ganancias; Las partidas no monetarias valoradas a coste se valorarán aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción, aplicando el tipo de cambio de la fecha de valoración a los efectos de determinar la corrección valorativa por deterioro, en su caso. No obstante lo anterior, para las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, las diferencias de cambio que surjan en las fechas de valoración se reconocerán en cuentas de orden conjuntamente con las plusvalías de cartera.

i) Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto que se presenta en estas cuentas anuales muestra el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante el ejercicio. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado total de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes del estado:

Estado de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como



CLASE 8.^a



009606833

resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en este estado se presenta, en su caso:

- a) El resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a las letras b) y c) anteriores.
- e) El total de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estado total de cambios en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los movimientos habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen, en su caso, en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores. Este estado muestra, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final del ejercicio de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- b) Operaciones con accionistas: recoge los cambios en el patrimonio neto derivados de las suscripciones y reembolsos realizados durante el ejercicio.
- c) Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

j) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos equivalentes las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades de capital-riesgo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las 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.



CLASE 8.^a



009606834

k) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

l) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad tiene la obligación de indemnizar a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran, en su caso, como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido, en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias. En opinión de los Administradores de la Sociedad, al cierre del ejercicio 2022 no existían razones que hicieran necesaria la contabilización de una provisión por este concepto a dicha fecha.

m) Compromisos por pensiones y retribuciones post-empleo

La Sociedad no tiene adquirido ningún compromiso significativo con sus empleados en materia de pensiones y retribuciones post-empleo.

4. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2022, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	(1.999.203,56)
Distribución:	
A resultados de ejercicios anteriores	(1.999.203,56)
	(1.999.203,56)

5. Información relativa al Consejo de Administración

Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante los 2022 y 2021, la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones al Consejo de Administración.



CLASE 8.^a



009606835

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tenía concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a su Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, y durante dichos ejercicios, la Sociedad no ha tenido contratado ningún seguro de responsabilidad civil del Consejo de Administración.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 5 miembros, siendo 4 de ellos de género masculino y 1 de ellos de género femenino.

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

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha comunicado a la Junta General de Accionistas de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés de la Sociedad.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del activo del balance adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en cuentas corrientes mantenido por la Sociedad en entidades financieras.

Los saldos de las principales cuentas corrientes de la Sociedad son remunerados según lo pactado contractualmente en cada momento. Durante los ejercicios 2022 y 2021 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 3.699,57 y 6.272,16 euros, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros – Intereses y cargas asimiladas” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

7. Inversiones en empresas del grupo

El epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Instrumentos de patrimonio – De entidades objeto de capital riesgo” del activo del balance recoge los instrumentos de patrimonio emitidos por entidades del grupo o asociadas.

En el Anexo de esta Memoria se incluye información sobre las sociedades participadas, indicándose el porcentaje de participación, directa e indirecta, y otra información relevante.

El detalle del saldo de este epígrafe del activo del balance, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, atendiendo a la tipología de la entidad participada, la moneda de contratación y a la admisión o no a cotización en bolsas de valores, es el siguiente:



009606836

CLASE 8.^a

	Euros	
	2022	2021
Por naturaleza:		
Instrumentos de patrimonio-		
<i>De entidades objeto de capital riesgo-</i>		
<i>Nuva Pozuelo, S.L.</i>	6.556.513,84	6.917.888,47
<i>Nuva Vallecas, S.L.</i>	4.448.899,36	224.399,99
<i>Nuva Torrejón, S.L.</i>	3.063.405,70	2.150.062,50
<i>Nuva Lavapiés, S.L.</i>	3.709.678,16	3.713.351,96
<i>Mazzeronia, S.L.</i>	4.869.192,42	5.496.353,00
<i>Careano Inversiones, S.L.</i>	8.035.859,93	9.089.169,90
<i>Dunas Desarrollos Fotovoltaicos 12, S.L.</i>	17.814.396,16	8.953.000,00
<i>Nuva Newco 2, S.L.</i>	7.992.600,00	4.625.100,00
<i>Nuva Newco 1, S.L.</i>	-	3.000,00
<i>Nuva Newco 3, S.L.</i>	2.292.211,00	3.000,00
<i>Nuva Newco 4, S.L.</i>	1.556.733,14	3.000,00
<i>Nuva Newco 5, S.L.</i>	8.226,20	3.000,00
	60.347.715,91	41.181.325,82
Por moneda:		
En euros	60.347.715,91	41.181.325,82
En moneda extranjera	-	-
	60.347.715,91	41.181.325,82
Por cotización:		
Cotizados	-	-
No cotizados	60.347.715,91	41.181.325,82
	60.347.715,91	41.181.325,82

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en el saldo del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo – Instrumentos de patrimonio" se muestra a continuación:

CLASE 8.^a

009606837

	Euros	
	2022	2021
Saldos al inicio del ejercicio	41.181.325,82	-
Adiciones		
De los que:		
Nuva Pozuelo, S.L.	-	6.917.888,47
Nuva Vallecas, S.L.	4.224.499,37	224.399,99
Nuva Torrejón, S.L.	913.343,20	2.150.062,50
Nuva Lavapiés, S.L.	-	3.713.351,96
Mazzeronia, S.L.	-	5.496.353,00
Careano Inversiones, S.L.	-	9.089.169,90
Dunas Desarrollos Fotovoltaicos 12, S.L.	8.861.396,16	8.953.000,00
Nuva Newco 2, S.L.	3.367.500,00	4.625.100,00
Nuva Newco 1, S.L.	-	3.000,00
Nuva Newco 3, S.L.	2.289.211,00	3.000,00
Nuva Newco 4, S.L.	1.577.281,00	3.000,00
Nuva Newco 5, S.L.	10.000,00	3.000,00
Retiros		
De los que:		
Nuva Pozuelo, S.L.	(361.374,63)	-
Nuva Lavapiés, S.L.	(3.673,80)	-
Mazzeronia, S.L.	(627.160,58)	-
Caerano Inversiones, S.L.	(1.053.309,97)	-
Nuva Newco 1, S.L.	(3.000,00)	-
Traspasos	-	-
Deterioros	-	-
De los que:		
Nuva Newco 4, S.L. (*)	(23.547,86)	-
Nuva Newco 5, S.L. (*)	(4.773,80)	-
Saldos al cierre del ejercicio	60.347.715,91	41.181.325,82

(*) Importes incluidos en el saldo del epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) - Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Anexo).

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la totalidad de las inversiones incluidas en el detalle anterior se corresponde con entidades constituidas o adquiridas por la Sociedad, siendo en todos los casos sus respectivos objetos sociales la adquisición, promoción, construcción, administración y gestión de patrimonios inmobiliarios.

Al cierre del ejercicio 2022, el valor razonable de las inversiones en empresas del Grupo ha sido determinado por los Administradores de la Sociedad mediante la aplicación de tasaciones realizadas por un experto independiente sobre los inmuebles que poseen dichas empresas, considerando, en su caso, tanto sus respectivas deudas financieras netas como la estimación de sus gastos previstos, salvo en el caso de Nuva Newco 5, S.L. que, al no poseer inmuebles a dicha fecha, su valor razonable ha sido determinado por los Administradores de la Sociedad mediante la aplicación del valor teórico contable. Al cierre del ejercicio 2021, dadas las recientes adquisiciones de estas inversiones por parte de la Sociedad, el valor razonable de las mismas fue calculado considerando las respectivas transacciones en las que se adquirieron, que fueron realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



009606838

Al cierre del ejercicio 2022, como resultado de la comparación entre el coste de las inversiones en empresas del Grupo y sus respectivos valores razonables (calculados de acuerdo a lo descrito anteriormente en esta nota), se han generado tanto unas plusvalías latentes netas agregadas por importe de 13.030.453,40 euros, que se incluyen en el epígrafe "Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)" de las cuentas de orden, como un deterioro por importe de 28.321,66 euros, que se incluye en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) - Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas de dicho ejercicio (ningún importe por estos conceptos en el ejercicio 2021) -véase Anexo-.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad actúa como avalista de dos préstamos hipotecarios concedidos a las entidades Nuva Lavapiés, S.L. y Nuva Pozuelo, S.L., por importes de 3.050.000,00 y 6.900.000,00 euros, respectivamente. El importe total avalado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 (9.950.000,00 euros) se encuentra registrado en el epígrafe "Cuentas de riesgo y compromiso – Avals y garantías concedidos" de las cuentas de orden.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 de las entidades incluidas en el detalle anterior han sido auditadas por Frutos & Asociados Auditores de Cuentas, S.L.P (en el ejercicio 2021 las cuentas anuales de estas entidades fueron auditadas por Gran Thornton, S.L.P.).

8. Límites y coeficientes

De acuerdo a lo establecido en el artículo 38.5 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, las Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado solo podrán invertir en titulizaciones cuyo originador retenga al menos el 5% y estarán sometidas a los límites a las posiciones de titulización previstos en el Reglamento Delegado (UE) n° 231/2013 de la Comisión, de 19 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cumplía con este límite, al no tener ningún importe invertido en titulizaciones a dicha fecha.

Por otro lado, el artículo 38.3 de la mencionada Ley establece que a las Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado no le serán de aplicación los requisitos mínimos de capital establecidos en los artículos 26.3 y 31.1 de dicha Ley.

9. Fondos reembolsables

Al 31 de diciembre de 2021, el capital de la Sociedad ascendía a 63.092,00 euros, representado por 63.092 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fechas 15 de marzo y 30 de junio de 2022, la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó dos ampliaciones de capital por importes de 8.225,00 y 8.550,00 euros, mediante la emisión de 8.225 y 8.550 acciones, respectivamente de un euro de valor nominal cada una, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2022 el capital de la Sociedad ascendía a 79.867,00 euros, representado por 79.867 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los accionistas de la Sociedad eran los siguientes:



CLASE 8.^a



009606839

	2022		2021	
	Número de Acciones	Porcentaje de participación	Número de Acciones	Porcentaje de participación
PG Spain Private Rented Portfolio S.à.r.l. (*)	73.867,00	92,49%	57.092,00	90,49%
Medan Residential Investment Company, S.L. (**)	6.000,00	7,51%	6.000,00	9,51%

(*) Anteriormente denominada PG Investment Company 3, S.à.r.l.

(**) Anteriormente denominada Dunas DRS Investment Company, S.L.

Los accionistas no podrán transmitir, por cualquier título, directa o indirectamente, parte o la totalidad de las acciones que ostentan en la Sociedad hasta el 29 de junio de 2023, fecha en la que habrán transcurrido dos años desde la fecha de constitución de la Sociedad (véase Nota 1). Como excepción a lo anterior, los accionistas podrán llevar a cabo transmisiones entre sociedades del mismo Grupo o transmisiones que hayan sido autorizadas por los restantes accionistas de la Sociedad. No obstante, en caso de incumplimiento material de los objetivos establecidos en el plan de negocio de la Sociedad, aprobado anualmente por su Consejo de Administración, cualquier accionista titular de más del 50% de las acciones de la Sociedad, en caso de que lo hubiere, no se verá limitado por la prohibición de transmitir indicada anteriormente.

El valor liquidativo de las acciones será calculado por la Sociedad Gestora: (i) cuando se produzca un aumento o reducción del capital; (ii) al menos con carácter anual; y (iii) cada vez que se vaya a proceder a la realización de una Distribución.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio total comprometido asciende a 63.914.500,34 y 43.101.574,02 euros, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Otras cuentas de orden – Patrimonio total comprometido" de las cuentas de orden. Asimismo, durante la vida de la Sociedad, será necesario que los accionistas de la misma suscriban nuevas acciones y desembolsen el importe correspondiente para poder acometer nuevas inversiones, en el tiempo y forma que acuerde el su comité de inversión. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el patrimonio total comprometido se encontraba totalmente exigido.

Las distribuciones a los accionistas se realizarán con arreglo a los criterios y reglas de prelación establecidos en el Folleto inscrito en la CNMV.

Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital las sociedades que obtengan beneficios en el ejercicio económico deberán destinar un 10% del mismo a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social, excepto cuando existan pérdidas acumuladas que hicieran que el patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra de capital social, en cuyo caso el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas y destinándose el 10% del beneficio restante a dotar la correspondiente reserva legal. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital social ya aumentado. Salvo para esta finalidad, mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la reserva legal no se encontraba constituida.

Reservas voluntarias



CLASE 8.^a



009606840

El saldo de esta cuenta recoge el importe de las reservas que son de libre disposición. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de la cuenta "Reservas – Reservas voluntarias" del balance recoge 1.142,49 y 533,71 euros, respectivamente, de saldo deudor, correspondientes a los gastos asociados a la constitución de la Sociedad.

Otras aportaciones de socios

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de este epígrafe del balance recoge el importe correspondiente a las aportaciones realizadas por los accionistas de la Sociedad.

10. Gestión del riesgo y gestión del capital

Descripción de riesgos financieros

La actividad de la Sociedad se circunscribe su objeto social, establecido en sus estatutos. En este sentido, la propia actividad de inversión característica de este tipo de entidades conlleva el riesgo correspondiente, derivado del mayor o menor éxito en la generación de valor en cada inversión de la cartera de la Sociedad.

La Sociedad por su operativa puede estar expuesta, en diversos grados, a riesgos de liquidez, de crédito, de mercado, operacional, de tipo de cambio y de sostenibilidad.

Riesgo de liquidez

No existe un mercado líquido para las Acciones de la Sociedad. Es por ello que los Accionistas pueden tener dificultades para desinvertir en la Sociedad antes de la liquidación de la misma o verse afectada a su rentabilidad por ser capaces de vender sólo a un precio inferior al previsto.

La Sociedad Gestora realiza una monitorización constante de las necesidades de tesorería de la Sociedad para hacer frente a sus inversiones, mediante estimaciones de los flujos de caja. La Sociedad realiza las solicitudes de desembolso a sus accionistas tomando como base esas estimaciones, por lo que el riesgo de liquidez no es significativo. Asimismo, la Sociedad podrá solicitar y obtener financiación de terceros, así como otorgar las garantías que a dichos efectos fueran necesarias, con sujeción a las siguientes condiciones:

- i. Que la deuda sea sin recurso a los accionistas de la Sociedad; y
- ii. Que el importe agregado de las operaciones de préstamo o crédito de la Sociedad en cada momento y de las garantías otorgadas no exceda del 65% del valor total del activo de la Sociedad.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al que la Sociedad se halla expuesta al 31 de diciembre de 2022 es el correspondiente a las contrapartes de las cuentas bancarias, que son en todos los casos entidades financieras reguladas.

Riesgo de mercado

El sector residencial en alquiler es sensible a los principales impulsores de la economía. Los cambios en estos factores pueden afectar negativamente a la ocupación de los activos residenciales en los que invierta, a los precios de los arrendamientos y al valor de los propios activos.

El valor de los activos en los que invierta la Sociedad puede verse afectado por la evolución de factores como: (i) eventuales cambios regulatorios, (ii) recesión económica, (iii) deficiente conservación de los inmuebles por parte de los inquilinos, entre otros, lo que puede afectar negativamente al valor de los activos.



CLASE 8.^a



009606841

Asimismo, existe riesgo de concentración al tener la Sociedad como objetivo la inversión en activos residenciales principalmente situados en la Comunidad Autónoma de Madrid, frente al menor riesgo que pudiera tener una cartera diversificada de ámbito nacional con inversiones en diferentes Comunidades Autónomas.

Riesgo operacional

En relación con la naturaleza, nivel de riesgo asumido en este ámbito y planes de atenuación y contingencia, se destaca lo siguiente:

- La operativa en cuyo ámbito se desenvuelve este riesgo se circunscribe a la actividad propia de la Sociedad como sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado.
- En este contexto, la propia naturaleza de la actividad de la Sociedad conlleva el riesgo operacional propio de sus inversiones, con objeto de aumentar el valor de la inversión y desinvertir en un plazo medio con el objetivo de generar una plusvalía para los inversores. En este escenario, la actividad de inversiones se desarrolla conforme a una estrategia específica establecida en el Folleto informativo de la Sociedad.
- Finalmente, la Sociedad Gestora cuenta con planes de contingencia orientados a facilitar la continuidad de las operaciones y actividad en general de la Sociedad en caso de incidente o desastre que afecte a sus instalaciones, contando con medios para la duplicación del archivo de información de forma que la parte más relevante de ésta pueda ser recuperada en dichos casos.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no mantiene saldos en moneda extranjera ni realiza colocaciones de tesorería en moneda extranjera (no estando previsto que los vaya a realizar), por lo que este riesgo no es significativo para la Sociedad.

Gestión del capital

En relación con las estrategias de gestión de los recursos propios de la Sociedad, se hace el seguimiento necesario de las necesidades de tesorería y satisfacción de los pasivos del mismo, de forma que la realización de reembolsos u otro tipo de retornos a los accionistas no suponga menoscabo de lo anterior.

Por otro lado, cabe destacar que la actividad de la Sociedad, en tanto que regulada y supervisada por la autoridad competente, supone el cumplimiento de una serie de coeficientes, como base para el desarrollo conveniente de las operaciones de este tipo de entidades.

En todo caso, se considera que el patrimonio mantenido por la Sociedad es adecuado para su perfil de riesgo y entorno operativo.

Riesgo de sostenibilidad

La sociedad gestora de la Sociedad tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones o, en su caso, asesoramiento de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la Sociedad. No obstante, las decisiones de inversión de la Sociedad en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.



CLASE 8.^a



009606842

11. Gastos de personal

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, correspondiente al ejercicio 2022, se muestra a continuación (ningún importe por este concepto en el ejercicio 2021):

	Euros
Sueldos y salarios	14.285,75
Seguridad Social	4.186,68
	18.472,43

Número de empleados

El número medio de empleados de la Sociedad, durante el ejercicio 2022, así como la distribución por categorías profesionales y por sexo, al cierre de dicho ejercicio, se muestra a continuación (la Sociedad no contaba con ningún empleado en el ejercicio 2021):

	Empleados al cierre del ejercicio			Número Medio de Empleados
	Mujeres	Hombres	Total	
Técnicos	-	1	1	1
	-	1	1	1

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha tenido personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

12. Otros resultados de explotación y otros gastos de explotación

Otros resultados de explotación – Comisiones satisfechas

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se indica a continuación:

	Euros	
	2022	2021
Comisión de gestión-		
<i>Comisión de gestión fija</i>	590.721,84	554.497,57
<i>Comisión de gestión variable</i>	-	-
	590.721,84	554.497,57
Otras comisiones y gastos-		
<i>Otras comisiones</i>	-	-
	-	-



CLASE 8.^a



009606843

Comisión de gestión

Según se indica en la Nota 1, la dirección, gestión y administración de los activos de la Sociedad están encomendadas a Dunas Capital Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal) –véase Nota 1–. Por este servicio, la Sociedad paga una comisión, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Folleto inscrito en la CNMV. La comisión de gestión se devengará diariamente y se abonará por semestres vencidos.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una comisión de éxito de acuerdo con las condiciones establecidas en el Folleto inscrito en la CNMV. Dada la reciente constitución de la Sociedad (véase Nota 1), su Administrador Único ha considerado que no se cumplen los requisitos para el registro de una provisión en concepto de comisión de éxito.

Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Otros servicios profesionales independientes	1.356.278,41	513.333,41
Gastos de tasas por registros oficiales	1.242,63	3.047,96
Servicios bancarios	467,02	631,90
	1.357.988,06	517.013,27

El saldo de la cuenta “Otros servicios profesionales independientes” del detalle anterior incluye, en el ejercicio 2022, 1.149.926,40 euros relacionados con el servicio de asesoramiento prestado a la Sociedad por Partners Group AG, entidad perteneciente al grupo del accionista mayoritario de la Sociedad (PG Spain Private Rented Portfolio S.à.r.l. -anteriormente denominada PG Investment Company 3, S.à.r.l.-, de acuerdo al contrato firmado entre la Sociedad y sus dos accionistas (véase Nota 9) -ningún importe por este concepto en el ejercicio 2021-.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los importes correspondientes al auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o a cualquier empresa perteneciente a la misma red de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que se incluyen en el saldo de la cuenta “Servicios profesionales independientes” del detalle anterior, han sido los siguientes:

	Honorarios correspondientes a Deloitte, S.L. o Empresa de la misma Red (Euros)	
	2022	2021
Servicios de Auditoría	17.405,00	13.266,00
Servicios distintos de la auditoría-		
Servicios exigidos por la normativa aplicable	-	-
Otros servicios de verificación	2.247,00	3.000,00
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios	41.000,00	-
Total servicios profesionales	60.652,00	16.266,00

Los importes pendientes de pago por estos conceptos se incluyen, en su caso, en el epígrafe “Acreedores y cuentas a pagar” del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



009606844

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla, en el ejercicio 2022, la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	46
Ratio de operaciones pagadas	47
Ratio de operaciones pendientes de pago	-

	Importe (Euros)
Total pagos realizados	2.305.950,77
Total pagos pendientes	29.869,54

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2021, la Sociedad no realizó pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2021 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2021 cumplieron con los límites legales de aplazamiento.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en el epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del pasivo corriente 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.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.



CLASE 8.^a



009606845

	2022
Volumen monetario (Euros)	1.251.904,87
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	53,60%
Número de facturas	57
Porcentaje sobre el total de facturas	67,86%

13. Situación fiscal

- i. Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021:

Ejercicio 2022:

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio		Reservas	
	Aumentos ("A")	Disminuciones ("D")	A	D	A	D
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.999.203,56)	-	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(28.930,44)	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible fiscal						(2.028.134,00)

Ejercicio 2021:

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio		Reservas	
	Aumentos ("A")	Disminuciones ("D")	A	D	A	D
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.077.783,00)	-	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(533,71)	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible fiscal						(1.078.316,71)



CLASE 8.^a



009606846

ii. Conciliación entre la base imponible el resultado contable y el gasto por impuesto sobre beneficios

La conciliación entre la base imponible y el gasto por Impuesto sobre Beneficios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Base imponible	(2.028.134,00)	(1.078.316,71)
Cuota	-	-
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

La cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 no incluye gasto alguno en concepto de impuesto sobre beneficios, al ser negativa la base imponible de ambos ejercicios.

iii. Pérdidas fiscales a compensar

La Sociedad dispone, al 31 de diciembre de 2022, de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Año de Origen	Euros
2021	1.077.783,00
	1.077.783,00

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo del epígrafe "Otras cuentas de orden – Pérdidas fiscales a compensar" no recoge las pérdidas fiscales correspondientes al ejercicio 2022.

iv. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección la totalidad de los impuestos correspondientes a las operaciones efectuadas desde su constitución (véase Nota 1). El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a estas cuentas anuales.

14. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 no se ha producido ningún hecho significativo adicional no descrito en las restantes notas de esta memoria.



CLASE 8.^a



009606847

Anexo

Detalle de inversiones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022

Entidad	Domicilio	Porcentaje de participación		Objeto de auditoría	Euros							Deterioros y Reversión deterioros	Plusvalías / Minusvalías (Netas)
		Directa	Indirecta		Patrimonio de la entidad participada	Capital	Reservas	Pérdidas y Ganancias	Otros partidas del patrimonio neto	Coste de adquisición	Valor razonable participada		
Niva Ponelo, S.L.	España	100%	-	Si	6.567.244,46 (a)	3.000,00 (a)	(424,42) (a)	15.209,10 (a)	6.519.459,78 (a)	6.556.513,84	7.859.439,18 (b)	-	1.286.638,77
Niva Valleers, S.L.	España	100%	-	Si	4.364.452,54 (a)	3.000,00 (a)	(424,42) (a)	(75.310,10) (a)	4.337.187,06 (a)	4.448.899,56	4.707.559,59 (b)	-	255.428,98
Niva Torrejón, S.L.	España	100%	-	Si	3.010.485,35 (a)	3.000,00 (a)	(424,42) (a)	-	3.007.909,77 (a)	3.063.405,70	4.588.118,00 (b)	-	1.503.633,40
Niva Invepiés, S.L.	España	100%	-	Si	881.111,90 (a)	53.600,00 (a)	34.909,19 (a)	(21.396,17) (a)	813.996,58 (a)	3.709.670,16	3.380.853,17 (b)	-	1.650.290,26
Mazzeroni, S.L.	España	100%	-	Si	4.393.577,15 (a)	4.155.756,00 (a)	-	(111.048,50) (a)	348.869,65 (a)	4.869.192,42	6.696.191,88 (b)	-	1.804.161,97
Cuarano Inversiones, S.L.	España	100%	-	Si	8.032.094,16 (a)	3.000,00 (a)	-	-	8.032.094,16 (a)	8.035.859,93	11.837.552,96 (b)	-	3.754.171,85
Dunas Desarrollos Fotovoltaicos 12, S.L.	España	100%	-	Si	17.898.030,03 (a)	3.000,00 (a)	(424,42) (a)	85.998,66 (a)	17.810.055,79 (a)	17.814.396,16	19.640.468,42 (b)	-	1.803.248,36
Niva Newco 2 S.L.	España	100%	-	Si	7.992.600,00 (a)	3.000,00 (a)	-	-	7.989.606,00 (a)	7.992.600,00	8.594.819,39 (b)	-	594.691,65
Niva Newco 3 S.L.	España	100%	-	No	2.308.537,80 (a)	3.000,00 (a)	-	16.326,80 (a)	2.289.211,00 (a)	2.292.211,00	2.673.144,81 (b)	-	376.172,14
Niva Newco 4, S.L.	España	100%	-	No	1.580.281,60 (a)	3.000,00 (a)	-	-	1.577.281,00 (a)	1.580.281,00	1.556.733,14 (b)	(24.547,86)	(23.547,86)
Niva Newco 5, S.L.	España	100%	-	No	13.000,00 (a)	3.000,00 (a)	-	-	10.000,00 (a)	13.000,00	8.226,20 (a)	(4.773,80)	(4.773,80)

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales, en su caso, auditadas, correspondientes al ejercicio 2022.

(b) Valor razonable estimado mediante la aplicación de tasaciones realizadas por un experto independiente sobre los inmuebles que posee la entidad, considerando, en su caso, tanto sus respectivas deudas financieras netas como la estimación de sus gastos previstos (véase Nota 7).

(c) Importe calculado mediante la aplicación del valor teórico contable (véase Nota 7).



CLASE 8.^a

Impuestos



009606848

Nubia Homes, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

Evolución de los negocios, situación de la Sociedad y evolución previsible

Nubia Homes, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el 29 de junio de 2021 y figura inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la CNMV con el número 39.

Desde su constitución, la Sociedad ha realizado las siguientes inversiones:

- Nuva Pozuelo, S.L.: Durante el ejercicio 2021 la Sociedad desembolsó en esta inversión un importe de 6.917.888,47 euros.
- Nuva Vallecas, S.L.: Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha desembolsado en esta inversión unos importes de 4.224.499,37 y 224.399,99 euros, respectivamente.
- Nuva Torrejón, S.L.: Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha desembolsado en esta inversión unos importes de 913.343,20 y 2.150.062,50 euros, respectivamente.
- Nuva Lavapiés, S.L.: Durante el ejercicio 2021 la Sociedad desembolsó en esta inversión un importe de 3.713.351,96 euros.
- Mazzeronia, S.L.: Durante el ejercicio 2021 la Sociedad desembolsó en esta inversión un importe de 5.496.353,00 euros.
- Caerano Inversiones, S.L.: Durante el ejercicio 2021 la Sociedad desembolsó en esta inversión un importe de 9.089.169,90 euros.
- Dunas Desarrollos Fotovoltaicos 12, S.L.: Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha desembolsado en esta inversión unos importes de 8.861.396,16 y 8.953.000,00 euros, respectivamente.
- Nuva Newco 2, S.L.: Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha desembolsado en esta inversión unos importes de 3.367.500,00 y 4.625.100,00 euros, respectivamente.
- Nuva Newco 3, S.L.: Durante el ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad ha desembolsado en esta inversión unos importes de 2.289.211,00 y 3.000,00 euros, respectivamente.
- Nuva Newco 4, S.L.: Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha desembolsado en esta inversión unos importes de 1.577.281,00 y 3.000,00 euros, respectivamente.
- Nuva Newco 5, S.L.: Durante los ejercicios 2022 y 202 la Sociedad ha desembolsado esta inversión unos importes de 10.000,00 y 3.000,00 euros, respectivamente.

En este ejercicio, la Sociedad ha obtenido unas pérdidas de explotación por importe de 1.999.203,56 euros. Las pérdidas del ejercicio se sitúan en 1.999.203,56 euros.



CLASE 8.^a



009606849

La inversión en BTR/PRS en España vuelve a cerrar con cifras récord en 2022 habiendo aumentado en un 52% en comparación con el año anterior hasta alcanzar un volumen de inversión de 2.560 millones de euros, principalmente en Madrid, que aglutina el 45% de la inversión, y Barcelona, con un 24%, en la que destaca la operación de compra de una cartera de activos BTR por 600 millones de euros.

Cabe resaltar que la gran parte de la actividad inversora se ha registrado durante el primer y segundo trimestre del año, en los que se daba continuidad a una situación de mercado positiva, apoyada principalmente por la ausencia de inversiones alternativas y un exceso de liquidez tras la pandemia causada por el Covid-19.

Sin embargo, la tendencia y situación de mercado comienza a corregirse durante la segunda mitad de año con la subida de tipos de interés por parte del BCE como consecuencia de una inflación récord por encima del 8% y que, incluso llegó a sobrepasar los 1000 puntos básicos en algunos meses del año. El Euribor cierra 2022 con una cotización por encima de los 300 puntos básicos, rompiendo así la tendencia de tipos de interés al 0% que arrastraba la zona Euro desde el año 2013.

El fuerte incremento en los precios registrado durante los primeros meses de 2022 se ve notablemente impulsado por el inicio de la guerra de Ucrania que afecta negativamente, sobre todo, a la evolución de los precios energéticos con un encarecimiento de alrededor de un 29% y que, por lo tanto, se traduce también en un fuerte aumento de los precios de las materias primas.

Esto ha provocado que los precios de construcción se hayan mantenido al alza y hayan continuado con la tendencia de crecimiento que arrastran desde finales de 2020, habiéndose incrementado este año en un 13%, lo que resultan en un crecimiento acumulando del 23% desde 2020. En este sentido, y al igual que en el ejercicio pasado, en todas las operaciones de desarrollo o BTR en las que se encuentra involucrada la sociedad, están rigurosamente protegidas ante escenarios de incremento de precios mediante acuerdos de "precio cerrado" y garantías de primer requerimiento por parte del promotor y/o constructor.

En definitiva, 2022 se caracteriza por haber tenido dos escenarios de inversión claros y completamente diferentes durante el curso del año, habiendo iniciado en una situación alcista y de mucha liquidez y cerrando en un escenario de inflación, tipos por encima de 0% y de inversión controlada.

No obstante, el encarecimiento de los precios y la subida de tipos de interés, conforman un escenario todavía más consolidado para el mercado residencial del alquiler, que se sitúa de nuevo como uno de los sectores más resilientes ante este nuevo escenario económico, en el que el acceso a la compra de viviendas se ha visto enormemente dificultado.

Tanto es así que diciembre de 2022 cierra con un cambio en la tendencia, registrando el primer mes, tras 21 meses al alza, de caída en el número de transacciones de compraventas, con una caída del 10% respecto al mismo mes de 2021 y del 21% respecto al mes de noviembre del mismo año. Esta tendencia y ralentización del sector de venta se espera que se prolongue y acentúe durante el próximo año resultando en una corrección en los precios de venta de las viviendas.

Por lo contrario, en el sector del alquiler, ante una oferta de producto de calidad muy reducida y una demanda en constante crecimiento que se ve reforzada por el cambio de tendencia y la subida de los precios de las hipotecas, los precios medios de alquiler se han visto incrementados en un 7,4% durante 2022, registrando la mayor subida desde 2007. En la Comunidad de Madrid, donde se encuentran ubicados los activos de la sociedad, este crecimiento ha sido todavía más pronunciado alcanzando un 13,2%.

El mercado residencial en alquiler se consolida como la opción más viable para el acceso a la vivienda en España, suponiendo un fuerte aumento de la demanda y por tanto un aumento notable en los precios medios de alquiler que permitirán consolidar e incluso mejorar los planes de negocio diseñados para estas inversiones.



CLASE 8.^a



009606850

Uso de instrumentos financieros por la Sociedad

La Sociedad ajusta los objetivos y políticas de gestión de los riesgos de precio, crédito, liquidez, sostenibilidad y tipo de cambio a los límites y coeficientes establecidos por la normativa vigente.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene gastos, activos, provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en este informe de gestión respecto a la información de cuestiones medioambientales, lo que no necesariamente significa que los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en las decisiones de inversión en el marco de su actividad no puedan llegar a ser significativos.

Las decisiones de inversión de la Sociedad en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre de ejercicio

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria.

Investigación y desarrollo

Dado su objeto social, la Sociedad no ha desarrollado ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha efectuado adquisiciones o enajenaciones de acciones propias durante el año 2022 y al cierre de dicho ejercicio no era propietaria de ninguna acción propia.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2022 el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad ascendía a 46 días (véase Nota 12 de la Memoria). En este sentido, la Sociedad se compromete durante el ejercicio 2023 a realizar los esfuerzos necesarios para reducir y cumplir con el límite legal.