

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 2024**  
**TECTUM TAR VILLAVERDE 2A, S.L.**

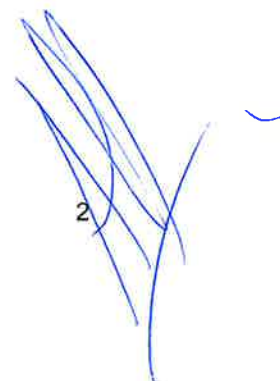
**TECTUM TAR VILLAVERDE 2A, S.L.**

**Balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2024**

**(expresada en Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.392.755</b>	<b>13.575.361</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>13.392.755</b>	<b>13.544.658</b>
Terrenos		4.641.829	4.633.838
Construcciones		8.750.926	8.910.820
<b>Activos por Impuesto diferido</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>30.703</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>195.138</b>	<b>390.259</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>6</b>	<b>54.769</b>	<b>63.718</b>
Clientes		47.972	12.637
Deudores varios		6.797	51.081
<b>Inversiones Financieras a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>56.096</b>	<b>145.994</b>
Otros activos financieros		56.096	145.994
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>84.273</b>	<b>180.547</b>
Tesorería		84.273	180.547
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>13.587.893</b>	<b>13.965.620</b>

Las notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada forman parte integrante del as Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024



2

**TECTUM TAR VILLAVERDE 2A, S.L.**  
**Balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2024**  
**(expresada en Euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>7.736</b>	<b>-89.110</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>7.736</b>	<b>-89.110</b>
Capital	8	3.000	3.000
Capital escriturado		3.000	3.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	8	-92.110	-872
Resultado del ejercicio	3	96.846	-91.237
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.446.628</b>	<b>13.818.923</b>
Deudas con entidades de crédito	9	7.156.578	7.156.578
Deudas con empresas grup.y asoc.l.p.	9	6.290.050	6.662.345
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>133.530</b>	<b>235.807</b>
<b>Deudas a corto Plazo</b>	9	<b>94.588</b>	<b>99.502</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo		94.588	99.502
<b>Acreeedores ciales.y otras ctas.a pagar</b>	9	<b>38.942</b>	<b>136.304</b>
Proveedores		25.709	136.779
Otros acreedores		13.233	-475
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>13.587.893</b>	<b>13.965.620</b>

Las notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada forman parte integrante del as Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

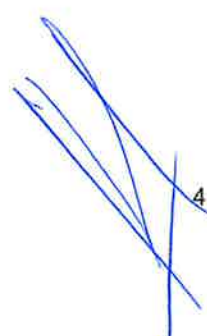
**TECTUM TAR VILLAVERDE 2A, S.L.**

**Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

(expresada en Euros)

	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Operaciones Continuas</b>			
<b>Importe neto de cifra de negocios</b>	<b>11.a</b>	<b>895.122</b>	<b>98.624</b>
Prestación de servicios		895.122	98.624
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>11.b</b>	<b>22.859</b>	<b>420</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>11.c</b>	<b>-378.484</b>	<b>-151.369</b>
<b>Amortización de inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>-179.002</b>	<b>-21.835</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>11.148</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>371.642</b>	<b>-74.161</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>9</b>	<b>-242.514</b>	<b>-47.489</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-85.069	-10.305
Por deudas con terceros		-157.445	-37.184
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-242.514</b>	<b>-47.489</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>129.128</b>	<b>-121.650</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>10.1</b>	-32.282	30.412
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>96.846</b>	<b>-91.237</b>

Las notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada forman parte integrante de las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024



## 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Tectum TAR Getafe, S.L. (la Sociedad) se constituyó por tiempo indefinido en escritura pública de 17 de enero de 2022, con domicilio en calle Suero de Quiñones, número 38 Madrid, (28002), bajo la misma denominación. Con posterioridad, en escritura pública de 25 de marzo de 2022, se cambia la denominación de la Sociedad a la actual denominación Tectum TAR Villaverde 2A, S.L.

Constituye el objeto social de la sociedad el desarrollo de las siguientes actividades:

- La sociedad tendrá como objeto principal el alquiler de activos inmobiliarios.
- La sociedad tendrá por objeto la promoción, construcción, rehabilitación, compra, venta, conservación y explotación o arrendamiento, excluido el arrendamiento financiero, de todo tipo de fincas urbanas, tales como viviendas, urbanizaciones, solares, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios, instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones. La urbanización, parcelación, construcción, gravamen, comercialización y enajenación de terrenos, ya sea por cuenta propia o ajena.
- El CNAE que mejor describe el objeto es el número 6820: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

La moneda funcional es el euro, moneda del entorno económico principal en el cual opera.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las Cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las Cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

### 2.1 Imagen fiel

Las Cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas Cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Administrador Solidario y se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.



5

## 2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta cada una de las partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2024 y su comparativo con el ejercicio anterior.

## 2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

A la fecha de cierre del ejercicio no existen supuestos clave acerca del futuro, ni otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre que lleven asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el próximo ejercicio.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado positivo del ejercicio 2024 formulada por el administrador y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios es la de destinar la totalidad de las mismas a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

(euros)	2024	2023
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	96.846	-91.237
<b>Total</b>	<b>96.846</b>	<b>-91.237</b>
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-91.237
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	96.846	
<b>Total</b>	<b>96.846</b>	<b>-91.237</b>

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no será distribible (ver nota 8 de Fondos Propios). Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas Cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

#### 4.1 Inmovilizado material

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea este le precio de adquisición o el coste de producción. Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la hacienda pública

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

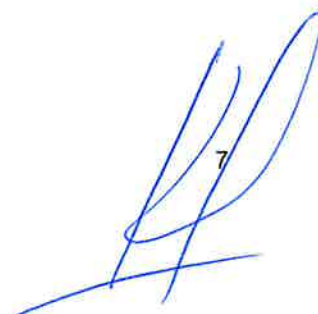
Los costes relacionados con grandes reparaciones de las inversiones inmobiliarias se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	50 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.



## 4.2 Activos financieros

### **Clasificación y valoración**

#### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

### **Cancelación**

Los activos financieros se dan de baja del balance abreviado de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

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

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

## 4.3 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas

y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

#### **Instrumentos de deuda**

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas para las que no existe seguridad de su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las Cuentas anuales abreviadas.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

#### **4.4 Pasivos financieros**

##### **Clasificación y valoración**

###### Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

## Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones. A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

### 4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

### 4.6 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son

ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son

objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria abreviada, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

#### **4.7 Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance abreviado entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

#### **4.9 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

##### Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

#### **4.10 Operaciones con partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

## 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Se corresponde con una promoción compuesta por 74 viviendas, 1 local, 100 plazas de garaje, 74 trasteros, piscina y espacios comunes, se destinará al alquiler y se clasifican como inversiones inmobiliarias del balance abreviado.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 ascienden a un importe de 13.392.755 euros (13.544.568 euros en 2022).

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(euros)	31 de diciembre de 2023	Altas	Bajas	Traspasos	31 de diciembre de 2024
Terrenos	4.633.838	7.992			4.641.829
Construcciones	8.932.656	15.406			8.948.061
Instalaciones técnicas		3.703			3.703
<b>Total Coste</b>	<b>13.566.493</b>	<b>27.100</b>	-	-	<b>13.593.593</b>
Amortización Acumulada Construcciones	-21.835	-178.910			-200.745
Amortización Acumulada Instalaciones		-93			-93
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>-21.835</b>	<b>-179.002</b>	-	-	<b>-200.838</b>
<b>Total Valor Neto Contable</b>	<b>13.544.658</b>	<b>-151.903</b>	-	-	<b>13.392.755</b>

(euros)	31 de diciembre de 2022	Altas	Bajas	Traspasos	31 de diciembre de 2023
Construcciones en Curso	6.360.425	301.921		-6.662.345	0
Terrenos		4.633.838			4.633.838
Construcciones		8.932.656			8.932.656
<b>Total Coste</b>	<b>6.360.425</b>	<b>13.868.414</b>	-	<b>-6.662.345</b>	<b>13.566.493</b>
Amortización Acumulada	-	-21.835	-		-21.835
<b>Total Valor Neto Contable</b>	<b>6.360.425</b>	<b>13.846.578</b>	-	<b>-6.662.345</b>	<b>13.544.658</b>

Con fecha 17 de noviembre de 2023 ante el Notario de Madrid, D. Pablo De La Esperanza la sociedad formaliza la adquisición del activo inmobiliario situado en la calle Villaverde a Perales del Rio, 5 de Madrid por un importe de 13.343.460 euros (IVA incluido). Este importe incluye 12.615.396 euros que corresponde a las viviendas más IVA de 504.615,87 euros y 223.447 euros correspondientes a local comercial más su IVA correspondiente, en cumplimiento del contrato llave en mano de fecha 15 de enero de 2020 suscrito por la sociedad y la vendedora Locare Villaverde, S.L.



## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, al 31 de diciembre es la siguiente:

(euros)	2024
<b>Activos financieros</b>	
Clientes por ventas y prestación de servicios	47.972
Deudores varios	6.797
Otros activos financieros	56.096
<b>Total</b>	<b>110.865</b>

(euros)	2023
<b>Activos financieros</b>	
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.637
Deudores varios	51.081
Otros activos financieros	145.994
<b>Total</b>	<b>209.712</b>

### 6.1 Clientes por deudas y prestación de servicios

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene un saldo de 47.972 euros pendientes de cobrar por efectos comerciales impagados (12.637 euros a 31 de diciembre de 2023), los cuales la Sociedad estima que serán recuperados a lo largo del ejercicio 2025.

No existen correcciones valorativas sobre estos saldos al cierre del ejercicio 2024.

### 6.2 Otros Activos Financieros

A 31 de diciembre de 2024 este epígrafe está compuesto principalmente por las fianzas depositadas en la CAM.

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

(euros)	2024	2023
Cuentas corrientes a la vista	84.273	180.547
<b>Total</b>	<b>84.273</b>	<b>180.547</b>

No existen restricciones a la disponibilidad de este tipo de saldos.

## 8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

A 31 de diciembre de 2024, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 3.000 participaciones de 1 euros de valor nominal cada una. Las participaciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en Bolsa.

	Capital escriturado	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo, Inicio del ejercicio 2024</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-92.110</b>	<b>-89.110</b>
Aumentos de capital						-
Distribucion del resultado del ejercicio anterior				-92.110	92.110	-
Total ingresos y gastos reconocidos					96.846	96.846
<b>Saldo, Final del ejercicio 2024</b>	<b>3.000</b>			<b>-92.110</b>	<b>96.846</b>	<b>7.736</b>
<b>Saldo, Inicio del ejercicio 2023</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-872</b>	<b>2.128</b>
Aumentos de capital						-
Distribucion del resultado del ejercicio anterior						-
Total ingresos y gastos reconocidos					-91.237	-91.237
<b>Saldo, Final del ejercicio 2023</b>	<b>3.000</b>			<b>0</b>	<b>-92.110</b>	<b>-89.110</b>

### Detalle de los socios a cierre del ejercicio

El detalle de los socios con una participación superior al 10% en el capital social a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2024
TECTUM ALQUILER RESIDENCIAL, SA	100%
Total	100%

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

(euros)	2024
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>13.446.628</b>
Deudas con entidades de crédito	7.156.578
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.290.050
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>133.530</b>
Deudas a corto plazo	94.588
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	38.942
<b>Total</b>	<b>13.580.157</b>



(euros)	
	2023
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>13.818.923</b>
Deudas con entidades de crédito	7.156.578
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.662.345
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>235.807</b>
Deudas a corto plazo	99.502
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	136.304
<b>Total</b>	<b>14.054.730</b>

La sociedad a cierre de ejercicio 2024 dispone de un crédito hipotecario con Banco Santander por 7.156.578 euros, al subrogarse en la adquisición del activo (ver nota 5). El préstamo es de fecha 30 de junio de 2022, tiene un tipo de interés fijo de 2,20%, y vencimiento el 30 de junio 2026. Los intereses devengados durante el ejercicio han ascendido a 157.445 euros.

Amortización Crédito Hipotecario (euros)	2025	2026
	0	7.156.578

Con fecha 24 de marzo 2022 se firma el Contrato de póliza de crédito entre Tectum Alquiler Residencial, S.A. y la Sociedad por importe 7.000.000 euros el cual devenga un tipo de interés anual de mercado. A cierre de ejercicio el saldo dispuesto asciende a 6.059.299 euros y la deuda por intereses asciende a 230.750 euros (6.525.299 euros de saldo dispuesto y 137.046 euros de intereses a cierre del 2023).

#### Deudas a corto plazo

El saldo a 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a las fianzas recibidas de los inquilinos de las viviendas propiedad de la sociedad y que se mantienen arrendadas a 31 de diciembre de 2024.

#### Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

A 31 de diciembre de 2024 este epígrafe recoge, fundamentalmente, la deuda pendiente de pagar a terceros por los servicios prestados, entre otros, a Alkira Living Homes, S.L., por gastos de gestión de del activo. Incluye saldos de deudas con las administraciones públicas (ver nota 10).

## 10. SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución en 2022, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La sociedad se encuentra acogida al régimen especial de EDAV (Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas) desde el ejercicio 2024.

El detalle de créditos y deudas con las administraciones públicas es el siguiente

(euros)	2024	2023
<b>Créditos con la Administraciones Públicas</b>		
Activos por impuesto diferido		30.703
<b>Total</b>	-	<b>30.703</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>		
HP acreedor Retenciones	343	665
HP acreedor IVA	4.695	
Pasivos por impuesto corriente	1.579	
<b>Total</b>	<b>6.617</b>	<b>665</b>

#### 10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades.

	2024	2.023
Resultado contable antes de impuestos	129.128	-121.650
Diferencias permanentes		
Diferencias temporales		
Base Imponible (Resultado fiscal)	129.128	-121.650
Correcciones por Impuesto sobre Sociedades	-32.282	30.412
Resultado Contable	96.846	-91.237

### 11. INGRESOS Y GASTOS

#### a) Importe neto de la cifra de negocios.

El importe neto de la cifra de negocios asciende a 31 de diciembre de 2024 a un importe de 895.122 euros (98.624 euros a 31 de diciembre del 2023), correspondiente a las rentas de arrendamiento que mantiene en la actualidad en las inversiones inmobiliarias.

#### b) Otros ingresos de explotación.

Se corresponde con aquellos gastos repercutibles a los inquilinos, tales como comisiones bancarias por devolución de recibos y tasas varias, a 31 de diciembre de 2024 su importe es de 22.859 euros (420 euros en 2022).

#### c) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2024 y 2023 adjunta es la siguiente:



17

<b>(euros)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparación y conservación	164.018	28.445
Servicios de profesionales independientes	85.561	71.240
Primas de Seguros	3.581	904
Servicios Bancarios y similares	2.022	844
Suministros	48.713	19.292
Otros servicios		
Tributos	26.520	30.644
Perd. Deterioro y variac. Prov. Oper. Comerc.	48.068	
<b>Total</b>	<b>378.484</b>	<b>151.369</b>

Bajo el epígrafe "Primas de seguro" la Sociedad recoge principalmente el gasto por póliza del multirriesgo para las inversiones inmobiliarias.

Bajo el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto por la administración y gestión de la compañía realizada por la sociedad Alkira Living Homes, S.L. por importe de 84.150 euros (66.047 euros en 2023).

## 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### 12.1 Entidades vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

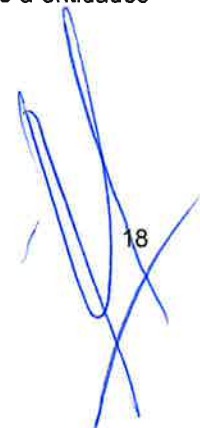
	Naturaleza de la vinculación
Tectum Alquiler Residencial, SA	Socio, parte vinculada
Alkira Living Homes,S.L.	Parte vinculada

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

<b>(euros)</b>	<b>Socio, parte vinculada</b>
<b>Ejercicio 2024</b>	
Deudas con empresas del Grupo	6.290.050
Saldos acreedores parte vinculadas	6.654

<b>(euros)</b>	<b>Socio, parte vinculada</b>
<b>Ejercicio 2023</b>	
Deudas con empresas del Grupo	6.662.345
Saldos acreedores parte vinculadas	30.146

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.



18

(euros)	Socio, parte vinculada
<b>Ejercicio 2024</b>	
Intereses financieros con partes vinculadas incorporados al activo	
Gastos por Intereses financieros con partes vinculadas	85.069
Prestación de servicios	84.150
<b>Total</b>	<b>169.219</b>

(euros)	Socio, parte vinculada
<b>Ejercicio 2023</b>	
Intereses financieros con partes vinculadas incorporados al activo	63.733
Gastos por Intereses financieros con partes vinculadas	10.305
Prestación de servicios	66.047
<b>Total</b>	<b>140.085</b>

## 12.2 Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección de la Sociedad

Durante el ejercicio no se ha retribuido a los Administradores (sin retribución en el ejercicio 2023).

Durante el ejercicio no se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida respecto de los Administradores.

## 12.3 Situación de conflicto de interés de los Administradores

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

## 13. OTRA INFORMACIÓN

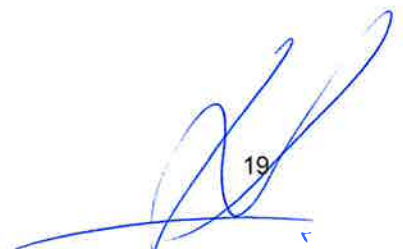
Durante el ejercicio 2024, no se han devengado sueldos, dietas ni remuneraciones de cualquier clase a los Administradores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024, no existían obligaciones contraídas por la Sociedad en materia de pensiones ni se habían asumido compromisos por garantías y primas de seguro de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración social.

La sociedad no ha recibido subvenciones, donaciones, ni legados de ningún tipo durante el ejercicio.

## 14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

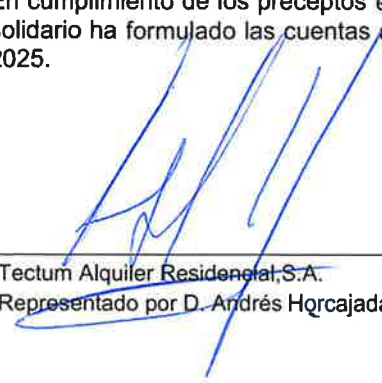
No se han producido hechos posteriores relevantes entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas.



19

### **Formulación de las Cuentas anuales abreviadas**

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el administrador solidario ha formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2024 el 31 de marzo de 2025.



---

Tectum Alquiler Residencial, S.A.  
Representado por D. Andrés Hórcajada Castro