
DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY (“BME Scaleup” o el “Mercado”) DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET, SOCIMI, S.A.U.



Diciembre 2024

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (el “Documento” o el “DIAM”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en BME Scaleup de la totalidad de las acciones de Alquiler Seguro Asset Market, SOCIMI, S.A.U. (“ASAM”, la “Sociedad” o el “Emisor”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2023, de 4 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, modificada por la Circular de BME Scaleup 2/2024, de 25 de junio (la “Circular 1/2023”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“VGM” o el “Asesor Registrado”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2023 y la Circular de BME Scaleup 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 4/2023”).

Los inversores en las empresas negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Scaleup deben contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

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

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Scaleup, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del DIAM exigido por la Circular 1/2023.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse a BME Scaleup, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.....	6
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.....	6
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.....	6
1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.....	6
1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.	8
1.5. Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	13
1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	15
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	37
1.8. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	39
1.9. Información financiera.....	39
1.10. Indicadores clave de resultados.....	43
1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.....	43
1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.	45
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	45
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.	49
1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o	

indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	50
1.16. Declaración sobre el capital circulante.....	50
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa.....	51
1.18. Factores de riesgo.....	51
2. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.....	67
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	67
2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	67
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	67
2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	68
2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.....	68
2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	68
2.7. Contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.....	70
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	71
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	72
4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.....	72
4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	72
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.....	72
5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.....	73

- ANEXO I.** Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre 2022, junto con los correspondientes informes de auditoría.
- ANEXO II.** Estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 sin informe de revisión limitada del auditor, y estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.
- ANEXO III.** Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.
- ANEXO IV.** Informes de valoración de las acciones de la Sociedad e Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.
- ANEXO V.** Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

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

D. Sergi Gargallo Lorente (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad), en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de facultades expresamente conferidas por decisión del accionista único de la Sociedad de fecha 21 de octubre de 2024, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2023.

D. Sergi Gargallo Lorente, como responsable del presente Documento, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, que se adjuntan al presente DIAM como Anexo I, han sido auditadas por Buldú & Guevara Auditores, S.L.P. (“BG”), sociedad domiciliada en Calle Naciones 10, 28006 Madrid, con N.I.F. B-85812766, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 27.111, folio 207, hoja M-488.481 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1982.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, que se adjuntan al presente DIAM como Anexo I, han sido auditadas por Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal (“GT”), sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana 81 11ª, 28046 Madrid, con N.I.F. B-08914830, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 36.652, folio 159, hoja M-657.409 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231. A su vez, los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, que se adjuntan al presente DIAM como Anexo II, han sido objeto de revisión limitada por GT.

Por otra parte, los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024, que también se adjuntan al presente DIAM como Anexo II, no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por un auditor.

GT fue designado auditor de cuentas de la Sociedad por decisión adoptada el 26 de septiembre de 2023 por el socio único de la Sociedad, para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, quedando inscrita la designación con fecha 2 de abril de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 45.158, folio 174, hoja M-599274, e inscripción 19.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.

Alquiler Seguro Asset Market, SOCIMI, S.A.U. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en Avenida de América, número 18, 28028 Madrid (España), con N.I.F. número A-87227120 y código LEI 959800HHN941HESQ5631. Su nombre comercial es “Alquiler Seguro Asset Market” y el sitio web corporativo <https://asamsocimi.es/>.

La Sociedad fue constituida con la denominación de Desarrollo y Fomento para la Protección del Alquiler, S.L. y domicilio social en Calle Jerónima Lorente, número 68 local 4, 28019 Madrid, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, con fecha 2 de marzo de 2015, número 885 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 23 de marzo de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.299, folio 31, hoja M-599.274, inscripción 1.

Con fecha 8 de septiembre de 2016 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad adoptó el acuerdo de cambio de su denominación social a Alquiler Seguro Asset Management, S.L.; acuerdo que fue elevado a público el 15 de septiembre de 2016 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, número 3167 de su protocolo, e inscrita con fecha 3 de octubre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.299, folio 34, Hoja M-599.274 e inscripción 2.

El 4 de octubre de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad adoptó el acuerdo de trasladar el domicilio social al actual en Avenida de América 18, 28028 Madrid; acuerdo que fue elevado a público el 13 de octubre de 2016 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, número 3.538 de su protocolo, e inscrita con fecha 16 de noviembre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.299, folio 34, Hoja M-599.274 e inscripción 3.

El socio único de la Sociedad adoptó el 15 de septiembre de 2023 la decisión de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las "**SOCIMIs**"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "**Ley de SOCIMIs**"), y el 28 de septiembre de 2023 la Sociedad presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la "**Agencia Tributaria**") la correspondiente solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial (que se adjunta como Anexo III del presente Documento). Hasta ese momento, la Sociedad estaba acogida al régimen tributario especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, regulado en los artículos 48 y 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

El 13 de noviembre de 2023, el socio único de la Sociedad, ejerciendo las facultades de la Junta General Extraordinaria, decidió aprobar la transformación de la Sociedad en sociedad anónima y la modificación de su denominación social a Alquiler Seguro Asset Management SOCIMI, S.A. Sociedad Unipersonal; decisiones que fueron elevadas a público el 9 de febrero de 2024 en virtud de escritura autorizada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana López-Monís Gallego, número 578 de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de marzo de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.299, folio 222, Hoja M-599274 e inscripción 17.

Con fecha 21 de octubre de 2024, el accionista único de la Sociedad, tomó, entre otras, la decisión de modificación de su denominación social a la actual Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A. Sociedad Unipersonal; decisión que fue elevada a público el 29 de octubre de 2024 en virtud de escritura autorizada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana López-Monís Gallego, número 5.015 de su protocolo, e inscrita con fecha 13 de noviembre de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid, folio electrónico IRUS 1000294260256, Hoja M-599274 e inscripción 21.

El objeto social de ASAM está incluido en el artículo 2 de sus estatutos sociales (que se encuentran publicados en el sitio web de la Sociedad), cuyo texto se transcribe a continuación:

"ARTÍCULO 2.- Objeto social.

La sociedad tiene por objeto social:

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b) *La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) *La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
- e) *Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.

1.4.1 Descripción general del negocio de la Sociedad.

La actividad principal de ASAM es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la gestión de participaciones financieras que, tras el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, está sujeta a lo previsto en la Ley de SOCIMIs que establece determinados requisitos y límites que deben cumplirse al objeto de poder mantener el régimen fiscal especial de las SOCIMIs. A fecha del presente Documento la Sociedad ostenta (i) la plena propiedad de 36 inmuebles urbanos de calificación residencial, destinados al arrendamiento como vivienda habitual, y (ii) la nuda propiedad de 2 inmuebles urbanos de calificación residencial, que están ocupados por los usufructuarios como vivienda habitual.

Todos los activos inmobiliarios de la Sociedad están situados en España, en concreto, 21 en la provincia de Barcelona, 14 en la ciudad de Madrid, 1 en Bilbao, 1 en Murcia y 1 en Oviedo.

La cartera de inmuebles de la Sociedad cuenta con 2.734,6 m² construidos y está valorada en 7.232.103 euros a 30 de septiembre de 2024, según el informe de valoración independiente de los activos emitidos por Sociedad de Tasación, S.A. (“ST”) con fecha 14 de octubre de 2024, que se adjunta como Anexo IV a este Documento.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad, que se describen en detalle en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento, son:

Dirección Inmueble	Municipio	Provincia	Propiedad	M2 ⁽¹⁾	Valoración € ⁽²⁾	Renta mensual € ⁽³⁾
Calle Angustias 6, 2 ºD	Murcia	Murcia	Plena	71,1	116.430	-
Calle Zabaleta 70, 2º D	Madrid	Madrid	Plena	55,0	246.372	697,44
Calle Treviño 9, 4º 5	Madrid	Madrid	Plena	55,0	283.212	867,00
Calle Treviño 9, 4º 2	Madrid	Madrid	Plena	40,0	227.022	873,80
Calle Valderrodrigo 47, 4º D	Madrid	Madrid	Plena	76,8	321.442	952,45
Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B	Madrid	Madrid	Plena	112,0	307.429	969,00
Calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2º C	Madrid	Madrid	Plena	65,0	203.243	875,50
Calle Goya 116, 3º 2	Mataró	Barcelona	Plena	91,0	190.211	603,20
Calle Esteban Collantes 13, 3º A	Madrid	Madrid	Plena	83,0	231.816	883,98
Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C	Madrid	Madrid	Plena	70,0	162.029	900,00
Plaza Dr Laguna 4, 11A esc 2, 2ºC y garaje	Madrid	Madrid	Nuda	120,0	602.970	-
Avenida Alberto Alcocer 48, esc A, 6ºC y garaje	Madrid	Madrid	Plena	108,0	690.978	1.439,59
Calle Marcelino Oreja 2, 5º D	Bilbao	Vizcaya	Plena	62,5	242.682	824,00
Calle General Ricardos 64, 3º B	Madrid	Madrid	Plena	53,0	158.710	587,42
Calle Apóstol Santiago 59, 4º D	Madrid	Madrid	Nuda	92,0	250.372	-
Calle Zigia 43, 1º C	Madrid	Madrid	Plena	47,0	143.184	688,50
Calle Verge de Monserrat 32, 1º 1	Ripollet	Barcelona	Plena	58,0	104.393	690,00
Avenida de la Concordia 94, 1º 1	Sabadell	Barcelona	Plena	72,0	137.500	741,26
Calle Alexandre Bell 78, Ático B	Terrassa	Barcelona	Plena	61,0	111.350	750,00
Calle California 26	Terrassa	Barcelona	Plena	131,0	196.131	875,50
Calle Font 51, 2º 2	Hospitalet	Barcelona	Plena	66,0	143.101	719,00
Calle Olivera de Sistrells 7-9, Ático 2	Badalona	Barcelona	Plena	89,0	175.215	750,00
Calle Marcel·li Esquiú 52-54, 4º 1	Hospitalet	Barcelona	Plena	47,0	107.232	620,80
Calle Perafita 20, 1º 2	Barcelona	Barcelona	Plena	65,0	106.123	750,00
Avenida Pau Casals 13, 4º 1	Viladecans	Barcelona	Plena	84,0	179.314	800,00
Calle la Alcarria 30, 3º 1	Sabadell	Barcelona	Plena	60,0	119.313	635,27
Calle Tamarit 35, Bajo 2	Ripollet	Barcelona	Plena	60,0	112.027	682,89
Calle Marinell·lo Bosch 16-18, 2º 1 Esc 1	Terrassa	Barcelona	Plena	107,0	236.828	716,68
Calle Eionor 26, 1º 1	Montcada	Barcelona	Plena	70,0	132.274	628,08
Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	Mataró	Barcelona	Plena	54,0	81.574	449,21
Calle Verge de Monserrat 10, 2º 4	Ripollet	Barcelona	Plena	65,0	105.480	669,50
Calle Viladecans 25A, 3º 4	Sant Boi	Barcelona	Plena	73,0	151.245	846,63
Polígono dels Merinals 62, 2º 2	Sabadell	Barcelona	Plena	69,0	123.633	572,00
Calle Nou Barris 4, 4º 1	Barcelona	Barcelona	Plena	41,2	104.966	631,04
Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Entr 2	Barcelona	Barcelona	Plena	56,0	90.329	610,82
Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 2 B	Barcelona	Barcelona	Plena	55,0	93.448	598,84
Calle Venancio Martín 46, Bajo C	Madrid	Madrid	Plena	59,0	161.063	825,00
Calle Tenderina 58, 2º D Esc 1	Oviedo	Asturias	Plena	91,0	81.462	540,00
Total				2.734,6	7.232.103	23.264,40

(1) Superficie construida según el informe de valoración de activos de ST de fecha 14 de octubre de 2024.

(2) Valor según el informe de valoración de activos de ST de fecha 14 de octubre de 2024.

(3) Renta mensual a 30 de septiembre de 2024 en virtud de los contratos de arrendamiento en vigor a esa fecha.

A 30 de septiembre de 2024 la Sociedad tiene arrendados como vivienda habitual 35 inmuebles con una renta mensual total que asciende a 23.264,40 euros. Los contratos de arrendamiento se rigen por lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”).

La duración inicial de cada contrato de arrendamiento es de un año. Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 7 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con 1 mes de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o cualquier de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Cada contrato de arrendamiento prevé que la renta será revisada anualmente en cada prórroga, de acuerdo con la variación porcentual experimentada en el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (“**ARCA**”). No obstante, en virtud el artículo 18 de la LAU la variación porcentual no podrá superar la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo (“**IPC**”) que publique el Instituto Nacional de Estadística, con el límite en el año 2024 del 3%, al ser considerado el arrendador como un gran tenedor, según el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, modificado por la disposición final sexta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Por otra parte, la Sociedad puede verse limitada a la hora de alquilar ciertas viviendas en zonas declaradas como tensionadas, cuando la respectiva Comunidad Autónoma se haya acogido formalmente a la aplicación del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, tal como se detalla en el apartado 1.18.4 de este Documento en el riesgo titulado “*Del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria pueden derivarse costes y responsabilidades no previstos para la Sociedad*”. A la fecha del presente Documento, la única Comunidad Autónoma que aplica el Sistema Estatal de Referencia de Precios es Cataluña, donde la Sociedad tiene localizados el 55,3% de los inmuebles, que generan el 54,6% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024.

Para facilitar el desarrollo de su actividad, la Sociedad suscribió, con fecha 1 de mayo de 2024, un contrato de gestión societaria y asset management (el “**Contrato de Gestión**”) con Orange Town Asset Management, S.L. (“**Orange Town**” o la “**Gestora**”), que se describe en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento.

Orange Town es una sociedad cuyo objeto social es el propio de las sociedades gestoras de patrimonio inmobiliario, si bien no realiza ninguna actividad regulada ni está supervisada por la CNMV. Los administradores solidarios de la Gestora son D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero de la Sociedad) y D. Sergi Gargallo Lorente (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad), que a su vez ostentan una participación indirecta cada uno del 50% en el capital de la Gestora.

Asimismo, el 1 de mayo de 2024, la Sociedad y la Gestora suscribieron un contrato de *property management* (el “**Contrato de Property Management**”) con Alquiler Seguro, S.A.U. (“**Alquiler Seguro**” o el “**Property Manager**”), que se describe en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento. Todos los contratos de arrendamiento de la Sociedad en vigor a 30 de septiembre de 2024 cuentan con la garantía de Alquiler Seguro al cobro de las rentas por la Sociedad los días 5 de cada mes, en los términos acordados en el Contrato de *Property Management*, al ser contratos suscritos con inquilinos seleccionados por Alquiler Seguro.

Alquiler Seguro, accionista único de ASAM, es la primera empresa privada en España especializada en la implantación de medidas de protección a propietarios y dinamización del sector mediante el arrendamiento de inmuebles con los mejores estándares de calidad. La compañía gestiona más de 25.000 contratos de arrendamiento con un 0% de morosidad. Actualmente cuenta con una red de más de 65 oficinas repartidas entre España y Portugal.

El accionista único de Alquiler Seguro y su administrador único (cuyo representante persona física es D. Antonio Carroza Pacheco) es Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (“**ENACOM**”), cabecera de un grupo empresarial líder en el mercado de los arrendamientos urbanos, con más de 17 años de experiencia y presencia en España y Portugal, entre cuyas participadas también desatacan empresas especializadas en la comercialización de luz y gas para el hogar, la financiación a propietarios e inquilinos, la intermediación de seguros de vivienda, la realización de obras y rehabilitaciones de inmuebles, el asesoramiento en derecho inmobiliario, el desarrollo de software, y la gestión integral de emisoras de radio locales (véase <https://alquilersegurogrupo.com/>) (“**Alquiler Seguro Grupo**”). La distribución societaria de Alquiler Seguro Grupo se detalla en el apartado 1.15 del presente Documento.

1.4.2 Estrategia de la Sociedad.

ASAM desarrollará su actividad de acuerdo con la política de inversión y desinversión que apruebe el Consejo de Administración de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Ley de SOCIMIs y sus estatutos sociales (la “**Política de Inversión y Desinversión**”).

Anualmente la Sociedad y la Gestora establecerán la Política de Inversión y Desinversión precisa para los planes de la Sociedad. En virtud del Contrato de Gestión, la Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad, con carácter trimestral, un informe sobre la evolución e implementación de la Política de Inversión y Desinversión. El Consejo de Administración de la Sociedad examinará la política propuesta por la Gestora, y podrá proponer modificaciones si lo considera necesario (actuando razonablemente y sin perjuicio de la experiencia y conocimiento del mercado de la Gestora) y/o como consecuencia de las condiciones de mercado o de otras circunstancias razonables, debiendo delegar (o procurar dicha delegación) en la Gestora tanta autoridad como razonablemente se requiera para que la Gestora pueda ejecutar la Política de Inversión y Desinversión.

A la fecha del presente Documento las principales premisas de la Política de Inversión y Desinversión aprobada por el órgano de administración de la Sociedad para el desarrollo de su actividad son:

1) Diversificación de las inversiones.

La Sociedad realizará inversiones en inmuebles mayoritariamente de forma dispersa, maximizando el poder de negociación en la compra de cada activo, diluyendo el riesgo al diversificar la inversión.

2) Áreas geográficas hacia las que se orientarán las inversiones

El ámbito geográfico de inversión de la Sociedad será, preferentemente, el territorio de España y más concretamente en las principales capitales de provincia y sus respectivas áreas metropolitanas, acorde a la potencial demanda de viviendas en régimen de alquiler. Si bien, en su caso, se podrá valorar

puntualmente la adquisición de activos situados fuera de España si se considerara que fueran una buena oportunidad para la Sociedad, como puede ser Portugal. En cualquier caso, las adquisiciones en el extranjero deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad tras la aprobación por parte del Comité Asesor en su caso designado por la Gestora.

Tanto en territorio nacional como extranjero, la Sociedad adquirirá los activos en distritos y barrios categorizados como “prime yield”, es decir, en ubicaciones consolidadas y bien comunicadas, propios de un estrato social medio, asegurando una alta y constante generación de rentas.

3) Tipos de activos en los que se pretende invertir y criterios de selección.

Los activos de la Sociedad serán inmuebles destinados tanto a uso de vivienda como uso distinto de vivienda, pudiendo incluir activos de índole comercial, turístico y/o uso temporal.

Respecto de la futura adquisición de activos, la compra de cada uno se realizará de forma planificada, realizando ampliaciones de capital acordes a las necesidades de la inversión global.

En cuanto a la generación de la cartera, la Sociedad ha delegado en la Gestora la negociación y compra de activos, la cual podrá a su vez subdelegar en uno o varios gestores patrimoniales (los “**Property Managers**”) y/o asesores e intermediarios a estos efectos, incluyendo el estudio previo de las diferentes casuísticas de cada vendedor y garantizando en todo momento la viabilidad de la operación, manteniendo la rentabilidad adecuada. En el caso de la negociación y compra de activos de procedencia bancaria y/o de reestructuración bancaria, la Gestora valorará del mismo modo la idoneidad de cada activo de forma individual, así como su CAPEX estimado en el caso de encontrarse libre, con el fin de poder iniciar la posterior comercialización.

Antes de valorar una adquisición se analizará la proyección de cada uno de los inmuebles para verificar que son óptimos en términos de ocupación y rotación, de forma que la Sociedad obtendrá un cálculo estimativo de rentabilidad. Además, se analizará la tipología de la ubicación y la evolución sociodemográfica de la zona.

La Gestora realizará compras sobre la premisa de un 5% de rentabilidad bruta por alquiler sobre el precio de adquisición, excepto que el precio de compra de un inmueble concreto comparado con su valoración o con una tasación inferior o igual a 12 meses, sea inferior al 15%. En los casos que no se cumplan estos criterios, será necesario la autorización previa del Consejo de Administración.

4) Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las inversiones y fórmulas de desinversión.

La Gestora o el Consejo de Administración de la Sociedad evaluarán continuamente la conveniencia o no de mantener en cartera cada uno de los activos adquiridos por la Sociedad.

Como consecuencia de lo anterior, la Gestora podrá proponer al Consejo de Administración de la Sociedad la venta de activos con el fin de maximizar el beneficio anual, siempre y cuando cumplan previamente los siguientes requisitos:

- Que la venta de activos se produzca en todo caso cuando se hayan mantenido arrendados durante tres años como mínimo, tal y como exige la Ley de SOCIMIs.
- Que la venta genere para la Sociedad un beneficio estimado de, al menos, 10.000 euros por activo.

En cualquier caso, será en todo momento el Consejo de Administración de la Sociedad quien autorice a la Gestora la venta excepcional de activos que no cumplan con los anteriores requisitos.

1.4.3 Ventajas competitivas de la Sociedad.

Entre las principales ventajas competitivas de ASAM cabe destacar las siguientes:

- La localización de los inmuebles propiedad de la Sociedad, principalmente en áreas metropolitanas de capitales de provincia, con una demanda constante de vivienda en alquiler.
- Dispersión de la cartera de activos de la Sociedad, lo que supone una diversificación de la fuente de ingresos y provee de visibilidad de ingresos recurrentes largo plazo.
- La gestión patrimonial de los activos de la Sociedad por parte de Alquiler Seguro, empresa especializada en la gestión integral en disperso de viviendas arrendadas en España y Portugal, abarcando desde la selección del inquilino adecuado hasta la garantía de puntualidad del cobro de las rentas los días 5 de cada mes, en los términos detallados en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento.
- Los órganos de administración de la Sociedad y la Gestora, que cuentan con extensa experiencia en el sector inmobiliario y financiero, tal y como se detalla en los apartados 1.4.1 y 13.2 de este Documento.

1.5. Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

Desde su constitución, ASAM ha configurado la cartera de activos que tiene en propiedad mediante (i) la aportación de inmuebles a la Sociedad por parte de su accionista único, Alquiler Seguro, en la suscripción de ampliaciones de capital no dinerarias, y (ii) la compra de inmuebles a terceros por la Sociedad con fondos obtenidos de su accionista único, a través de la suscripción de ampliaciones de capital dinerarias o de financiación, tal y como se detalla a continuación:

- El 31 de enero de 2020, la Sociedad formalizó en escritura pública una ampliación de capital no dineraria (sin prima de emisión) por un importe total efectivo de 2.353.830 euros, íntegramente suscrita por Alquiler Seguro, mediante la aportación no dineraria a la Sociedad de (i) la plena propiedad de 11 viviendas (9 en Madrid, 1 en Murcia y 1 en Mataró); y (ii) la nuda propiedad de 2 viviendas, una con 1 plaza de garaje en Madrid, y la otra en Bilbao, de la cual la Sociedad tiene a día de hoy la plena propiedad, que se describen en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.
- El 27 de julio de 2020, la Sociedad formalizó en escritura pública una ampliación de capital

dineraria y no dineraria (sin prima de emisión) por un importe total efectivo de 673.990 euros, íntegramente suscrita por Alquiler Seguro, mediante la aportación no dineraria de la plena propiedad de 1 vivienda con 1 plaza de garaje en Madrid, por importe total de 556.000 euros, que se describe en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento, y mediante una aportación dineraria por importe total de 117.000 euros.

- El 1 de julio de 2021, el 30 de septiembre de 2022 y el 1 de junio de 2023, la Sociedad formalizó, mediante las correspondientes escrituras públicas, ampliaciones de capital dinerarias (sin prima de emisión), íntegramente suscritas por Alquiler Seguro, por un importe total efectivo respectivamente de 170.000 euros, 120.000 euros y 300.000 euros.

Con los fondos obtenidos de estas ampliaciones de capital, la Sociedad adquirió (i) la nuda propiedad de 1 vivienda en Madrid el 9 de julio de 2021; y (ii) la plena propiedad de 4 viviendas (2 en Madrid el 24 de octubre de 2022 y el 4 de abril de 2024, 1 en Barcelona el 25 de enero de 2024, y 1 en Oviedo el 29 de mayo de 2024), que se describen en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.

- El 11 de diciembre de 2023, la Sociedad suscribió con Alquiler Seguro un préstamo de 1.800.000 euros, con una duración anual (prorrogable cada año por acuerdo de las partes) y un tipo de interés variable igual al Euribor + 0,25% devengado semestralmente. El préstamo no tiene *covenants* financieros. Son causas de vencimiento anticipado del préstamo la declaración de concurso de acreedores de la Sociedad, el embargo de sus bienes o la realización por su parte de actos que pongan en peligro o disminuyan notablemente la solvencia, o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato de préstamo.

Con los fondos obtenidos de este préstamo, la Sociedad adquirió a Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., la plena propiedad de 19 viviendas en la provincia de Barcelona (18 el 14 de diciembre de 2023 y 1 el 1 de marzo de 2024), que se describen en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.

La Sociedad tiene previsto financiar la actividad ordinaria con las rentas que generen los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios que tiene en propiedad.

Por otra parte, la inversión por parte de la Sociedad en nuevos inmuebles previsiblemente será realizada con fondos provenientes de ampliaciones de capital y/o de préstamos.

A este respecto, con fecha 10 de abril de 2024, la Sociedad formalizó un contrato con Allout Advisory, S.L. (“**Allout**”) para recibir asesoramiento en el proceso de definición y estructuración de su plan estratégico de crecimiento mediante nuevos activos susceptibles de alquiler, junto a la búsqueda e incorporación de nuevos socios capitalistas que aporten los recursos necesarios que ayuden a acelerar el crecimiento de la Sociedad (el “**Contrato de Desarrollo del Plan Estratégico**”), que se describe en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento.

Allout es una sociedad especializada en el asesoramiento en procesos de estructuración, búsqueda de

socios, formalización de alianzas estratégicas, compraventas de empresas y activos inmobiliarios. El representante persona física del administrador único de Allout (esto es, Allout Partners, S.L.) es D. Ramón Gayol Pintado (Consejero de la Sociedad), así como su socio de control.

1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, ASAM encargó a ST Consultores Inmobiliarios, S.L. (“ST Consultores”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024 para que sirva en la determinación de un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 11 de noviembre de 2024 se encuentra adjunta como Anexo IV a este Documento. BME Scaleup no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha realizado a petición de la Sociedad, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

En el informe de valoración ST Consultores considera que dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, el mejor método para su valoración es Triple Net Asset Value (el “**Triple NAV**”), que consiste en calcular el valor de una compañía a partir del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

El detalle de la aplicación por ST Consultores de la citada metodología a 30 de septiembre de 2024 es la siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas.

Dado que la Sociedad tiene contabilizados en base al Plan General Contable (PGC) los activos inmobiliarios por el método de coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, no tenía recogido en el balance a 30 de septiembre de 2024 las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

A 30 de septiembre de 2024 el valor de mercado de los inmuebles (basado en el informe de valoración de los activos inmobiliarios elaborado por ST que se adjunta como Anexo IV a este Documento y se describe en el apartado 1.6.1 siguiente), ascendía a 7.232.103 euros. A su vez, el valor contable a 30 de septiembre de 2024 registrado bajo los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias” e “Inmovilizado Material” era de 5.308.488 euros y 14.596 euros respectivamente. Por tanto, la plusvalía existente en los inmuebles a 30 de septiembre de 2024, resultante de la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable, era de 1.909.019 euros.

- Análisis del resto de ajustes de activos/pasivos del balance de situación de la Sociedad para que figuren a su valor razonable.

No ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas de activo y pasivo del balance de situación, según el análisis de ST Consultores, dado que su valor razonable era coincidente con su valor contable.

- Cálculo del efecto fiscal del ajuste del valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes de otros activos y pasivos.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad y asumiendo que cumple los requisitos establecidos para una tributación al 0%, se ha optado por que la plusvalía tiene un efecto fiscal nulo.

- Cálculo de los costes de estructura recurrentes de la Sociedad.

Se ha considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, estimados anualmente en 52.826 euros. Para el cálculo del valor actual de dichos costes, se proyectan los flujos de caja a 10 años, con un incremento anual del 2% y se descuentan a una tasa del 10,67%. El valor presente a 30 de septiembre de 2024 de los costes de estructura proyectados era de 374.702 euros.

- Cálculo de rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal.

Partiendo del valor contable de los fondos propios de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024, que ascendía a 3.494.156 euros, y aplicando el método del Triple NAV, el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad era de 5.028.473 euros.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores, ST Consultores ha realizado un análisis de sensibilidad, considerando variaciones del +/- 0,50% en el valor de mercado de cada activo y variaciones del +/-0,25% en la tasa de descuento aplicable para calcular el valor actual de los costes de estructura. De este análisis de sensibilidad, el rango de valores razonable de los fondos propios de la Sociedad resultante a 30 de septiembre de 2024 es el siguiente:

Euros	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Valor neto contable (1)	5.323.084	5.323.084	5.323.084
Valor razonable (2)	7.195.943	7.232.103	7.268.264
+ Plusvalías / minusvalías activos (2) – (1)	1.872.859	1.909.019	1.945.180
+ Fondos propios	3.494.156	3.494.156	3.494.156
+ Costes de estructura	(375.071)	(374.702)	(374.390)
Valor de Fondos Propios ajustados	4.991.944	5.028.473	5.064.946

Teniendo en cuenta que el capital de la Sociedad está representado por 364.782 acciones, la Sociedad ha calculado que el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad señalado en la tabla anterior de entre 5.064.946 y 4.991.944 euros supone un rango de valor por acción de entre 13,7 y 13,9 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 11 de noviembre de 2024 acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de 13,8 euros por acción. Para la fijación de dicho precio el Consejo de Administración tomó en consideración la valoración realizada por ST Consultores. Con todo ello, considerando el precio de referencia acordado de 13,8 euros, el valor de la totalidad de las 364.782 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento queda fijado en 5.033.992 euros.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

1.6.1.1. Descripción de los activos inmobiliarios.

A continuación, se describen cada uno de los inmuebles propiedad de ASAM:

Vivienda en la calle Angustias 6, 2º D (Murcia)



La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1975 en el Distrito Centro (Barrio San Nicolás) de Murcia. Dispone de 2 dormitorios, salón con cocina integrada y baño, distribuidos en una superficie construida de 71,1 m². Ha sido reformada recientemente.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba comercializándose para alquiler como vivienda de uso habitual por una renta mensual de 650,00 euros.

Vivienda en la calle Zabaleta 70, 2º D (Madrid)



La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1974 en el Distrito Chamartín (Barrio Prosperidad) de Madrid. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 55,0 m², y con trastero anejo. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de marzo de 2021 con una renta mensual de 697,44 euros.

Vivienda en la calle Treviño 9, 4º 5 (Madrid)



La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1928 en el Distrito Chamberí (Barrio Ríos Rosas) de Madrid. Dispone de 1 dormitorio, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 55,0 m². Ha sido reformada recientemente.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de noviembre de 2022 con una renta mensual de 867,00 euros.

Vivienda en la calle Treviño 9, 4º 2 (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1928 en el Distrito Chamberí (Barrio Ríos Rosas) de Madrid. Dispone de 2 dormitorios, salón con cocina integrada y baño, distribuidos en una superficie construida de 40,0 m2. Ha sido reformada.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de abril de 2023 con una renta mensual de 873,80 euros.

Vivienda en la calle Valderrodrigo 47, 4º D (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1975 en el Distrito Moncloa-Aravaca (Barrio Valdezarza) de Madrid. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 76,8 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 14 de febrero de 2020 con una renta mensual de 952,45 euros.

Vivienda en la calle Hacienda de Pavones 117, 2º B (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1974 en el Distrito Moratalaz (Barrio Vinateros) de Madrid. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y 2 baños, distribuidos en una superficie construida de 112,0 m2. Ha sido reformada.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de octubre de 2022 con una renta mensual de 969,00 euros.

Vivienda en la calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2º C (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1957 en el Distrito Ciudad Lineal (Barrio Quintana) de Madrid. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 65,0 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de julio de 2023 con una renta mensual de 875,50 euros.

Vivienda en la calle Goya 116, 3º 2 (Mataró)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1984 en el Barrio de Peramás de Mataró (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 91,0 m2, con un trastero anejo. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de noviembre de 2020 con una renta mensual de 603,20 euros.

Vivienda en la calle Esteban Collantes 13, 3º A (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1970 en el Distrito Ciudad Lineal (Barrio Pueblo Nuevo) de Madrid. Dispone de 3 dormitorios, salón y baño, distribuidos en una superficie construida de 83,0 m². Ha sido reformada.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 28 de octubre de 2019 con una renta mensual de 883,98 euros.

La propiedad tiene como carga una condición resolutoria de la compra en garantía de la obligación del pago por parte de la Sociedad de una renta vitalicia mensual de 750 euros a unos previos propietarios.

Vivienda en la Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1970 en el Distrito Carabanchel (Barrio Puerta Bonita) de Madrid. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 70,0 m². El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de septiembre de 2024 con una renta mensual de 900,00 euros.

Vivienda en la Plaza Doctor Laguna 4, bloque 11A escalera 2, 2º C, y garaje 53 planta -2 (Madrid)

La vivienda y la plaza de garaje están situadas en un edificio de 1974 en el Distrito Retiro (Barrio Niño Jesús) de Madrid. Dispone de 4 dormitorios, salón, cocina y 2 baños, distribuidos en una superficie construida de 120,0 m². El estado de conservación es normal.

La Sociedad es el nudo propietario del inmueble desde el 31 de enero de 2020, manteniendo los anteriores propietarios el usufructo vitalicio.

Vivienda en la Avenida Alberto Alcocer 48, escalera A, 6º C, y garaje 11 planta -2 (Madrid)

La vivienda y la plaza de garaje, propiedad de la Sociedad desde el 27 de julio de 2020, están situadas en un edificio de 1975 en el Distrito Chamartín (Barrio Hispanoamérica) de Madrid. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y 2 baños, distribuidos en 108,0 m² construidos. Ha sido reformada recientemente.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 6 de diciembre de 2020 con una renta mensual de 1.439,59 euros.

Vivienda en la calle Marcelino Oreja 2, 5º D (Bilbao)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1963 en el Barrio Indautxu de Bilbao. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 62,5 m². El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 5 enero de 2023 con una renta mensual de 824,00 euros.

Vivienda en la calle General Ricardos 64, 3º B (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 31 de enero de 2020, está situada en un edificio de 1929 en el Distrito Carabanchel (Barrio San Isidro) de Madrid. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 53,0 m². El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 8 de enero de 2021 con una renta mensual de 587,42 euros.

Vivienda en la calle Apóstol Santiago 59, 4º D (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio de 1973 en el Distrito Ciudad Lineal (Barrio Ventas) de Madrid. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 92,0 m². El estado de conservación es normal.

La Sociedad es el nudo propietario del inmueble desde el 9 de julio de 2021, manteniendo el anterior propietario el usufructo vitalicio.

Vivienda en la calle Zigia 43, 1º C Bajo (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 24 de octubre de 2022, está situada en un edificio de 1952 en el Distrito Ciudad Lineal (Barrio Quintana) de Madrid. Dispone de 2 dormitorios, despacho, salón de paso, y baño, distribuidos en una superficie construida de 47,0 m². Es estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de noviembre de 2022 con una renta mensual de 688,50 euros.

Vivienda en la calle Verge de Montserrat 32, 1º 1 (Ripollet)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1963 en el Barrio Can Tiana de Ripollet (provincia de Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 58,0 m². El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de enero de 2024 con una renta mensual de 690,00 euros.

Vivienda en la Avenida de la Concordia 94, 1º 1 (Sabadell)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1961 en el Barrio La Concordia de Sabadell (provincia de Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 72,0 m². El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de abril de 2020 con una renta mensual de 741,26 euros.

Vivienda en la calle Alexandre Bell 78, Ático B (Terrassa)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1986 en el Barrio Ca N'aurell de Terrassa (provincia Barcelona). Dispone de 1 dormitorio, habitación de paso o despacho, cocina y baño, distribuidos en 61,0 m2 construidos. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 15 de abril de 2024 con una renta mensual de 750,00 euros.

Vivienda unifamiliar en la calle California 26 (Terrassa)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1950 en el Barrio Sant Pere Nord de Terrassa (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina, baño y aseo, distribuidos en una superficie construida de 131,0 m2. Ha sido reformada recientemente.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 15 de abril de 2023 con una renta mensual de 875,50 euros.

Vivienda en la calle Font 51, 2º 2 (Hospitalet de Llobregat)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1964 en el Barrio La Florida de Hospitalet de Llobregat (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 66,0 m2. Ha sido reformada.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de julio de 2024 con una renta mensual de 719,00 euros.

Vivienda en la calle Olivera de Sistrells 7-9, Ático 2 (Badalona)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1972 en el Barrio Sistrells de Badalona (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 89,0 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de noviembre de 2023 con una renta mensual de 750,00 euros.

Vivienda en la calle Marcel·li Esquius 52-54, 4º 1 (Hospitalet de Llobregat)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1969 en el Barrio Pubilla Cases de Hospitalet de Llobregat (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 47 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de junio de 2020 con una renta mensual de 620,80 euros.

Vivienda en la calle Perafita 20, 1º 2 (Barcelona)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1971 en el Distrito Nou Barris (Barrio Ciutat Meridiana) de Barcelona. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en 65,0 m2 construidos. Ha sido reformada.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de marzo de 2024 con una renta mensual de 750,00 euros.

Vivienda en la Avenida Pau Casals 13, 4º 1 (Viladecans)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1965 en el Barrio Torrent Ballester de Viladecans (provincia Barcelona). Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 84,0 m2. Ha sido reformada.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de marzo de 2024 con una renta mensual de 800,00 euros.

Vivienda en la calle la Alcarria 30, 3º 1 (Sabadell)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1965 en el Barrio Ca n'Oriac de Sabadell (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 60,0 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de abril de 2020 con una renta mensual de 635,27 euros.

Vivienda en la calle Tamarit 35, Bajo 2 (Ripollet)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1967 en el Barrio Sant Andreu de Ripollet (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 60,0 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 15 de junio de 2022 con una renta mensual de 682,89 euros.

Vivienda en la calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Escalera 1 (Terrassa)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1975 en el Barrio Centro de Terrassa (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 107 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 10 de junio de 2019 con una renta mensual de 716,68 euros.

Vivienda en la calle Elionor 26, 1º 1 (Montcada i Reixac)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1910 en el Barrio Centro de Montcada i Reixac (provincia Barcelona). Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 70 m2. Ha sido reformada.

A 30 de septiembre de 2024, el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 15 de marzo de 2022 con una renta mensual de 628,08 euros.

Vivienda en la calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A (Mataró)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1968 en el Barrio Cerdanyola de Mataró (provincia Barcelona). Dispone de 1 dormitorio, salón con despacho, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 54,0 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 18 de agosto de 2021 con una renta mensual de 449,21 euros.

Vivienda en la calle Verge de Montserrat 10, 2º 4 (Ripollet)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1967 en el Barrio Can Tiana de Ripollet (provincia Barcelona). Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 65,0 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de enero de 2023 con una renta mensual de 669,50 euros.

Vivienda en la calle Viladecans 25A, 3º 4 (Sant Boi de Llobregat)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1971 en el Barrio Casablanca de Sant Boi de Llobregat (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 73,0 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 15 de febrero de 2020 con una renta mensual de 846,63 euros.

Vivienda en el Polígono dels Merinals 62, 2º 2 (Sabadell)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1965 en el Barrio Els Merinals de Sabadell (provincia Barcelona). Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 69,0 m2. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de noviembre de 2020 con una renta mensual de 572,00 euros.

Vivienda en la calle Nou Barris 4, 4º 1 (Barcelona)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 14 de diciembre de 2023, está situada en un edificio de 1955 en el Distrito Nou Barris (Barrio La Trinitat Nova) de Barcelona. Dispone de 1 dormitorio, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 41,1 m². Ha sido reformada.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 15 de enero de 2020 con una renta mensual de 631,04 euros.

Vivienda en la calle Pare Pérez del Pulgar 111, Entresuelo 2 (Barcelona)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 25 de enero de 2024, está situada en un edificio de 1963 en el Distrito Sant Andreu (Barrio Trinitat Vella) de Barcelona. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 56,0 m². El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de mayo de 2021 con una renta mensual de 610,82 euros.

Vivienda en la calle Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 2 B (Barcelona)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 1 de marzo de 2024, está situada en un edificio de 1963 en el Distrito Sant Andreu (Barrio Trinitat Vella) de Barcelona. Dispone de 2 dormitorios, salón con cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 55,0 m². Ha sido reformada recientemente.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de julio de 2022 con una renta mensual de 598,84 euros.

Vivienda en la calle Venancio Martín 46, Bajo C (Madrid)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 4 de abril de 2024, está situada en un edificio de 1961 en el Distrito Puente de Vallecas (Barrio Numancia) de Madrid. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 59 m². El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de abril de 2024 con una renta mensual de 825,00 euros.

Vivienda en la calle Tenderina 58, 2º D Escalera 1 (Oviedo)

La vivienda, propiedad de la Sociedad desde el 29 de mayo de 2024, está situada en un edificio de 1956 en el Barrio Tenderina de Oviedo. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, distribuidos en una superficie construida de 91 m², con un trastero anejo. El estado de conservación es normal.

A 30 de septiembre de 2024 el inmueble estaba arrendado como vivienda de uso habitual, en virtud de contrato suscrito el 1 de agosto de 2024 con una renta mensual de 540,00 euros.

Seguros de los inmuebles

Cada inmueble de la Sociedad cuenta con una póliza de seguro de hogar contratada con Generali, que cubre daños al continente, mobiliario y enseres, y responsabilidad civil. Las pólizas tienen duración anual, renovables cada año.

Política de amortización de los inmuebles.

La amortización de las “Inversiones inmobiliarias” y del “Inmovilizado material”, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

- Inversiones inmobiliarias: 66,6 años.
- Inmovilizado material (mobiliario): 10 años.

1.6.1.2. Informe de valoración de los activos inmobiliarios realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

La cartera de inmuebles de ASAM está valorada en 7.232.103 euros a 30 de septiembre de 2024, según se indica en el informe de valoración emitido por ST con fecha 14 de octubre de 2024 (que se adjunta como Anexo IV del presente Documento).

ST ha realizado el informe de valoración de mercado de los activos conforme a los estándares definidos por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), contenidos en el Libro Rojo (Red Book) “RICS Valuation – Global Standards Nov 2021” en vigor desde el 31 de enero de 2022. Así mismo, el informe se ha realizado de acuerdo con la NIV 2022 (Normas Internacionales de Valoración), en vigor desde el 31 de enero de 2022.

El valor de mercado es el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Dado que el destino de los activos valorados por ST es el alquiler, el método utilizado para la determinación de los valores de mercado ha sido el de actualización o descuento de los flujos económicos procedentes de las rentas netas de alquiler y/o por actualización de los flujos económicos procedentes de las rentas de mercado de los futuros alquileres, en el caso de encontrarse las viviendas libres de arrendamientos y ocupantes o a la extinción de los contratos vigentes de alquiler, contrastado con el método de comparación.

ST desarrolla el cálculo para cada activo con un horizonte temporal de 10 años, actualizando las rentas netas a un tipo de descuento que pondera el riesgo específico en función de la rentabilidad que un potencial inversor consideraría para ese activo. La renta neta del último año se capitaliza en cada vivienda a una tasa de salida (exit yield) considerada adecuada a las características del inmueble y de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario en cada ubicación.

Las hipótesis de tasas de descuento y exit yield asumidas por ST para cada inmueble, así como el valor

de mercado resultante de cada inmueble, son las siguientes:

Dirección Inmueble	Tasa descuento	Exit yield	Valor mercado € ⁽¹⁾
Calle Angustias 6, 2 ºD (Murcia)	7,85%	5,60%	116.430
Calle Zabaleta 70, 2º D (Madrid)	6,65%	4,40%	246.372
Calle Treviño 9, 4º 5 (Madrid)	6,94%	4,63%	283.212
Calle Treviño 9, 4º 2 (Madrid)	6,59%	4,34%	227.022
Calle Valderrodrigo 47, 4º D (Madrid)	6,12%	3,87%	321.442
Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B (Madrid)	6,00%	4,15%	307.429
Calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2º C (Madrid)	7,66%	5,61%	203.243
Calle Goya 116, 3º 2 (Mataró)	6,15%	3,90%	190.211
Calle Esteban Collantes 13, 3º A (Madrid)	7,55%	5,30%	231.816
Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C (Madrid)	8,24%	5,79%	162.029
Plaza Dr Laguna 4, 11A esc 2, 2ºC y garaje (Madrid)	5,53%	3,28%	602.970
Avenida Alberto Alcocer 48, esc A, 6ºC y garaje (Madrid)	5,09%	2,84%	690.978
Calle Marcelino Oreja 2, 5º D (Bilbao)	6,59%	4,34%	242.682
Calle General Ricardos 64, 3º B (Madrid)	7,90%	5,65%	158.710
Calle Apóstol Santiago 59, 4º D (Madrid)	7,88%	5,63%	250.372
Calle Zígia 43, 1º C (Madrid)	8,44%	6,19%	143.184
Calle Verge de Monserrat 32, 1º 1 (Ripollet)	9,73%	7,48%	104.393
Avenida de la Concordia 94, 1º 1 (Sabadell)	7,21%	5,61%	137.500
Calle Alexandre Bell 78, Ático B (Terrassa)	9,35%	6,70%	111.350
Calle California 26 (Terrassa)	7,04%	5,29%	196.131
Calle Font 51, 2º 2 (Hospitalet de Llobregat)	7,22%	6,52%	143.101
Calle Olivera de Sistrells 7-9, Ático 2 (Badalona)	6,53%	5,64%	175.215
Calle Marcel·li Esquiús 52-54, 4º 1 (Hospitalet de Llobregat)	8,20%	6,98%	107.232
Calle Perafita 20, 1º 2 (Barcelona)	8,58%	7,53%	106.123
Avenida Pau Casals 13, 4º 1 (Viladecans)	6,24%	5,32%	179.314
Calle la Alcarria 30, 3º 1 (Sabadell)	7,42%	6,37%	119.313
Calle Tamarit 35, Bajo 2 (Ripollet)	7,43%	6,28%	112.027
Calle Marinell·lo Bosch 16-18, 2º 1 Esc 1 Terrassa)	6,36%	4,83%	236.828
Calle Elionor 26, 1º 1 (Montcada i reixac)	7,90%	6,28%	132.274
Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A (Mataró)	8,92%	7,58%	81.574
Calle Verge de Monserrat 10, 2º 4 (Ripollet)	8,60%	7,45%	105.480
Calle Viladecans 25A, 3º 4 (Sant Boi de Llobregat)	7,29%	5,80%	151.245
Polígono dels Merinals 62, 2º 2 (Sabadell)	6,69%	4,74%	123.633
Calle Nou Barris 4, 4º 1 (Barcelona)	8,41%	6,81%	104.966
Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Entr 2 (Barcelona)	9,20%	7,78%	90.329
Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 2 B (Barcelona)	8,87%	7,45%	93.448
Calle Venancio Martín 46, Bajo C (Madrid)	8,23%	5,98%	161.063
Calle Tenderina 58, 2º D Esc 1 (Oviedo)	8,81%	6,74%	81.462
Total			7.232.103

(1) Valor de mercado según el informe de valoración de activos de ST de fecha 14 de octubre de 2024.

1.6.1.3. La gestión de la Sociedad.

A continuación, se describe de forma resumida el contenido de cada uno de los siguientes contratos:

- Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y Orange Town (la Gestora) con fecha 1 de mayo de 2024.
- Contrato de *Property Management* suscrito entre la Sociedad, la Gestora y Alquiler Seguro (el *Property Manager*) con fecha 1 de mayo de 2024. Este contrato implicó la rescisión de un contrato marco de prestación de servicios formalizado entre la Sociedad y Alquiler Seguro el 1 de febrero de 2024, que a su vez había reemplazado a otro previo entre las partes de fecha 1 de febrero de 2020, que preveían un descuento en los honorarios de Alquiler Seguro del 50% y 100% hasta la entrada de capital externo en la Sociedad.
- Contrato de Desarrollo del Plan Estratégico suscrito entre la Sociedad y Allout con fecha 10 de abril de 2024.

Contrato de Gestión.

Objeto.

La Sociedad ha delegado a la Gestora las siguientes funciones (las "**Funciones Delegadas**") para facilitar a la Sociedad el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio, de acuerdo con lo previsto en la Política de Inversión y Desinversión descrita en el apartado 1.4.2 del presente Documento:

- (i) Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición, debiendo contar previamente con la aprobación del Comité Asesor designado en su caso por la Gestora.
- (ii) Gestionar, en nombre y a cargo de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos o *property manager* específico, que contratará directamente con la Sociedad pero que actuará en todo momento bajo las indicaciones y supervisión de la Gestora.
- (iii) Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, el control de gestión, la gestión fiscal, el control de tesorería, auditoría interna, valoración de inmuebles, control de sostenibilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros y otros servicios.
- (iv) Actuar en nombre de la Sociedad en el desempeño de los servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de la Sociedad (sujeto a las materias reservadas al Consejo de Administración de la Sociedad que se describen más adelante).
- (v) Realizar todas aquellas actuaciones de gestión en materia de prevención de blanqueo de capitales en todo aquello que la Sociedad pueda delegar en la Gestora de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- (vi) Captar, retener y mantener la relación con los inversores de la Sociedad, ya sea directamente o

mediante la elección por parte de la Sociedad, de un asesor externo.

Las funciones de relación y coordinación con BME Scaleup las llevará a cabo directamente la Sociedad.

La Gestora dispondrá de la autonomía necesaria para el desempeño de las Funciones Delegadas, sujeto a que las siguientes materias reservadas requerirán el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad (salvo que exista una situación de fuerza mayor o que una disposición legal establezca lo contrario):

- (i) Acometer inversiones o desinversiones en activos que excedan el ámbito previsto en la Política de Inversión y Desinversión.
- (ii) Acometer inversiones conjuntas de la Sociedad con uno o más terceros (incluidos cualesquiera sociedades del grupo al que pertenece la Gestora en tanto esta continúe prestando servicios como gestor externo de la Sociedad).
- (iii) Acometer inversiones en carteras de activos radicados fuera de España.
- (iv) Acometer inversiones en activos individuales cuyo valor sea superior a 500.000 euros.
- (v) Financiar la adquisición de un activo individual.
- (vi) La autorización para acometer operaciones de cobertura o la contratación de derivados, salvo que dichas operaciones estén relacionadas con la cobertura de deuda incurrida por la Sociedad.
- (vii) La autorización previa a la contratación de cualquier sociedad vinculada a la Gestora o a Alquiler Seguro Grupo en los supuestos descritos a continuación en este apartado.

No exclusividad.

Ni la Gestora ni cualquier sociedad asociada a ella, a su grupo, o a Alquiler Seguro Grupo, estarán obligadas a prestar los servicios a la Sociedad en régimen de exclusividad, pudiendo, por lo tanto, ejercer y realizar toda clase de actividad de gestión y administración para terceros mientras esté en vigor el Contrato de Gestión y una vez resuelto el mismo.

Conflictos de interés.

La Gestora deberá informar por escrito a la Sociedad de cualquier conflicto, real o potencial que pueda producirse entre la Sociedad y la Gestora, sus empleados, administradores, accionistas o cualquier sociedad de su grupo, y se abstendrá de realizar cualquier actuación en ese sentido hasta que el Consejo de Administración de la Sociedad no de su autorización expresa en ese sentido.

Equipo.

El ejercicio de las Funciones Delegadas por parte de la Gestora se realizará siempre a través de las personas y/o medios que la Gestora considere apropiados, teniendo absoluta libertad y autonomía para organizar sus recursos. En aquellos supuestos en los que no fuera posible para la Gestora realizar las Funciones Delegadas por sus propios medios, ésta podrá subdelegar las Funciones Delegadas. En todo caso, la Gestora será responsable frente a la Sociedad por el desempeño de las Funciones Delegadas.

La Gestora podrá contratar en nombre de la Sociedad los servicios de cualquier tercero, incluyendo cualquier sociedad del grupo de la Gestora y/o Alquiler Seguro Grupo. No obstante, en el caso de que la contratación con una sociedad vinculada supere 2 mensualidades de rentas del inmueble respecto al que se preste el servicio, la Gestora se obliga a solicitar 2 presupuestos adicionales al de la sociedad vinculada, debiendo elegir el de menor importe. En caso de no ser posible por no existir servicio equivalente en el mercado o por las condiciones especiales en las que la sociedad vinculada prestaría el servicio, la Gestora deberá solicitar autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad previa a la contratación de la sociedad vinculada.

Para el ejercicio de las funciones de gestión patrimonial o de *property management*, la Gestora, con la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad, ha encargado la gestión patrimonial inicial de la cartera de inmuebles de la Sociedad a Alquiler Seguro, en sus respectivas áreas y finalidades, mediante la firma del Contrato de *Property Management* descrito a continuación en este apartado. Para aquellos casos en los que la Gestora no pudiera prestar los servicios de gestión patrimonial sobre activos con finalidades distintas de las ya cubiertas con uno de los *Property Managers*, la Gestora podrá prestarlos directamente o designar a uno o varios gestores patrimoniales para que firmen con la Sociedad los contratos oportunos. Cualquier contratación de servicios de *property management* con cualquier gestor distinto de Alquiler Seguro, requerirá la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad si afecta a más de 5 inmuebles. En todo caso, la Gestora será responsable frente a la Sociedad de que la gestión de los activos que realicen los distintos *property managers* se lleve a cabo adecuadamente y en el mejor interés de la Sociedad.

Honorarios.

La retribución de la Gestora por el desempeño de las Funciones Delegadas se divide en una parte fija (la "**Comisión de Gestión Fija**"), una parte variable (la "**Comisión de Corretaje**", la "**Comisión por Éxito**" y la "**Comisión por Suscripción**") y una parte final (la "**Comisión por Venta de la Sociedad**"). Además, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a un pago compensatorio (el "**Pago Compensatorio**").

(i) Comisión de Gestión Fija.

Al final de cada mes natural la Sociedad abonará una Comisión de Gestión Fija a la Gestora equivalente al 0,5 por mil del valor de mercado de los activos inmobiliarios y activos líquidos de la Sociedad en el mes correspondiente calculado por la Gestora (el "**GAV**"), con un importe mínimo mensual de 3.000 euros.

El valor de mercado de cada activo será obtenido por el valorador independiente que la Sociedad tenga designado. En los casos en los que no se disponga de una valoración para un activo determinado, se considerarán por defecto los importes relativos a la inversión total imputable a dicho inmueble como su valor de mercado (precio de compra, gastos de compra activados y CAPEX).

(ii) Comisión de Corretaje.

Por cada compra o venta de un inmueble realizada con la intervención de la Gestora, la Sociedad abonará a la Gestora una Comisión por Corretaje equivalente al 3% del precio, con un mínimo de 3.000

euros (500 euros en el caso de compra o venta de anejos independientes como plazas de garaje o trasteros u otros).

En caso especial de venta de varios inmuebles a un único comprador por el que resulte un volumen significativo, será aplicable un 3% si el precio es inferior a 10 millones euros, un 2,5% si el precio se sitúa entre 10 y 20 millones euros, o un 2,0% si el precio es superior a los 20 millones euros.

(iii) *Comisión por Éxito.*

La Gestora percibirá una comisión en contraprestación por la creación de valor en la Sociedad, que dependerá de los beneficios materializados y distribuidos a los accionistas de la Sociedad como flujo de efectivo. A estos efectos, por “**Distribución de Capital**” (o “**Distribuciones de Capital**”) se entenderá todos los pagos realizados a los accionistas a través de reparto de dividendos, reducciones de capital, o transacciones de naturaleza similar que supongan un pago en efectivo a los accionistas.

La Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión por Éxito en caso de que, en cada una de las fechas de Distribución de Capital, la Sociedad haya devuelto a todos los accionistas de la Sociedad, ya sea mediante una o varias Distribuciones de Capital, una tasa de retorno mínima (la “**TIR**”) del 7% interanual (el “**Umbral**”). En ese sentido, en cada fecha de Distribución de Capital, siempre y cuando se haya cumplido la condición antes señalada para la Comisión de Éxito, la Gestora tendrá derecho a percibir un importe igual al 20% de la Distribución de Capital prevista que exceda el Umbral, a que será de aplicación un *full catch-up*.

A estos efectos, la aplicación de *full catch-up* hará referencia a que la Gestora tendrá derecho al 100% del exceso de Distribuciones de Capital sobre el 7,00% hasta alcanzar una proporción de reparto de las Distribuciones de Capital del 80% para la Sociedad y 20% para la Gestora. Por tanto, el primer 7,00% de las Distribuciones de Capital se quedaría en la Sociedad, el siguiente intervalo que iguale a los accionistas se asignaría a la Gestora, y el exceso sobre el valor que iguale a los accionistas se repartiría un 80% a la Sociedad y un 20% a la Gestora.

Se incluye a continuación un ejemplo de cálculo de la Comisión por Éxito:

Si a 30 de septiembre de 2025 la Sociedad aprueba una segunda Distribución de Capital vía reparto de dividendos que supone alcanzar un 8,00% de TIR interanual para sus accionistas, la Gestora devengará una Comisión por Éxito equivalente al 20% del diferencial entre el 8% obtenido y el Umbral (esto es, el 1,00%) de las Distribuciones de Capital consideradas en el periodo, siendo de aplicación un *full catch-up*.

Numéricamente, si a 30 de septiembre de 2026 el dividendo bruto acumulado alcanza los 2.800.000 euros y el patrimonio neto se sitúa en los 35.000.000 euros, la TIR resultante de dicho ejercicio para los accionistas será del 8,00%, por lo que se devengará a favor de la Gestora una Comisión por Éxito calculada como: $\text{Comisión por Éxito} = 0,2 [(0,08 - 0,07) * 2.800.000] = 5.600,00$ euros.

No obstante la fórmula anterior, la aplicación de un *full catch-up* supondrá el devengo a favor de la Gestora de una Comisión de Éxito de 350.000 euros + IVA, equivalente a la rentabilidad necesaria que igualaría a los accionistas, esto es un 1,00% de 35.000.000 euros.

(iv) Comisión por Suscripción.

En caso de que un inversor (nuevo o existente) suscriba, gracias a la labor de prescripción de la Gestora, cualquier instrumento financiero, tales como acciones, deuda u otros similares, la Gestora tendrá derecho a una Comisión por Suscripción igual al 1,5% del importe suscrito y desembolsado por el inversor.

(v) Comisión por Venta de la Sociedad.

Por venta de la Sociedad u otro tipo de operaciones corporativas estructurales alternativas con la intervención de la Gestora, como puede ser la fusión de la Sociedad con otras compañías, la Gestora percibirá de la Sociedad una Comisión por Venta de la Sociedad equivalente al 2% del precio de venta total de la Sociedad por el que se efectúe la transacción, o del valor dado a la Sociedad en la operación corporativa estructural según conste en la correspondiente documentación, con un mínimo de 500.000 euros en ambos casos.

(vi) Pago Compensatorio.

En caso de que el Contrato de Gestión sea resuelto antes de finalizar su duración, siempre que la Gestora no sea la parte incumplidora, la Gestora tendrá derecho a percibir un Pago Compensatorio equivalente a:

- 3 veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los 12 meses anteriores (o si se produjera antes de haber alcanzado los 12 meses, durante los meses que hubiera sido devengada), en caso de que la terminación tenga lugar los 2 primeros años tras su firma, o
- 2 veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los 12 meses anteriores, en caso de que la terminación tenga lugar a partir de los 2 primeros años y un día tras su firma.

Las comisiones y el Pago Compensatorio descritos anteriormente se expresan sin IVA, y la Sociedad deberá pagar adicionalmente el IVA al tipo que se aplique en cada momento.

Cualquier controversia entre la Gestora y la Sociedad en relación con los honorarios pagaderos a la Gestora será resuelta por un experto independiente.

Gastos.

La Sociedad deberá reembolsar a la Gestora cualquiera gastos razonables en los que haya incurrido por cuenta de la Sociedad en el desarrollo de sus obligaciones, y en especial cualquier gasto derivado de cualquier delegación de servicios, tales como la asistencia a procesos de due diligence o de índole similar de la Sociedad. La Gestora emitirá un presupuesto previo al inicio de los trabajos al efecto.

Duración.

El Contrato de Gestión entró en vigor en la fecha de su firma (el 1 de mayo de 2024) y tendrá una duración mínima 10 años a partir de dicha fecha (es decir hasta el 1 de mayo de 2034), renovándose automáticamente llegada su fecha de expiración, salvo que las partes decidan de mutuo acuerdo

terminar el mismo.

No obstante, las partes reconocen que las actividades llevadas a cabo con anterioridad a la fecha de firma del mismo por cualquiera de las partes en relación con la implementación y puesta en marcha de la Política de Inversión y Desinversión quedan comprendidas en el marco del Contrato de Gestión.

Resolución.

El Contrato de Gestión se resolverá automáticamente con motivo de:

- (i) la entrada en vigor de cualquier ley por la que el objeto del contrato deviniera ilícito, siempre que no haya sido remediado dentro de los 30 días siguientes a la entrada en vigor de dicha norma;
- (ii) que la Gestora cese de tener las autorizaciones administrativas necesarias para el desempeño de sus funciones, en el caso de que éstas fueran necesarias, siempre que no haya sido remediado dentro de los 30 días siguientes, o salvo que la Gestora hubiera delegado dichas funciones en una filial suya que dispusiera de las mismas; y
- (iii) cualquier otra circunstancia acordada por escrito entre las partes (en el caso de la Sociedad, tras el voto favorable de sus accionistas).

Asimismo, tanto la Sociedad como la Gestora podrán resolver el Contrato de Gestión, previa notificación escrita a la otra, si cualquiera de las partes:

- (i) no hace frente a sus obligaciones de pago una vez éstas sean líquidas y exigibles;
- (ii) incumple cualquier término esencial del contrato que no pueda ser remediado o no haya sido remediado a satisfacción de la parte cumplidora dentro del mes siguiente a la notificación que dicha parte haya hecho a la parte incumplidora.

Contrato de *Property Management*.

Objeto.

Alquiler Seguro (el *Property Manager*) prestará a la Sociedad, bajo la supervisión de la Gestora, los servicios necesarios para gestionar el día a día de los activos inmobiliarios de la Sociedad con finalidad de arrendamiento residencial y/o comercial, incluyendo, sin carácter limitativo, los siguientes servicios:

- a) Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- b) Encargar la realización de mejoras u obras en los inmuebles o iniciar el proceso de comercialización para la venta de los activos. Para ello, Alquiler Seguro deberá presentar una propuesta detallada, con las características concretas de la actuación que deberá ser aprobada por la Sociedad. No obstante, para obras de reacondicionamiento y puesta a punto, Alquiler Seguro ejecutará dichas tareas por medio de los profesionales y/o empresas libremente designadas por ella, previa valoración de su coste, siempre y cuando éste no exceda de 10.000 euros más IVA (CAPEX inicial) y de 3.000 euros más IVA para reparaciones por cambio y/o mantenimiento de arrendatario (CAPEX por rotación). En caso contrario, la reparación y/o sustitución deberá ser autorizada expresamente por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- c) En el caso de viviendas libres o vacías, el alcance del servicio a prestar por Alquiler Seguro incluirá:

- (i) promocionar los inmuebles con el objeto de localizar arrendatarios solventes y fiables; (ii) efectuar un estudio financiero y de solvencia; (iii) preparar los contratos de arrendamiento; (iv) gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes; (v) garantizar el pago de las rentas hasta la recuperación posesoria del inmueble; (vi) resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento, poniendo a disposición el Área Privada de clientes de la página web de Alquiler Seguro; (vii) encargar la ejecución de las reparaciones con cargo a la Sociedad que sean necesarias para mantener los inmuebles en condiciones idóneas para que sean habitables; y (viii) redactar y presentar la demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, incluyendo honorarios totales de abogados y procuradores abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.
- d) En el caso de viviendas ya alquiladas u ocupadas previamente por terceros, se prestarán los siguientes servicios, sin garantía de cobro de rentas: (i) revisión de toda la documentación relativa a los contratos de arrendamiento preexistentes; (ii) resolución de las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento, poniendo a disposición el Área Privada de clientes desarrollada en la página web de Alquiler Seguro; (iii) conciliación bancaria de los contratos de arrendamiento; (iv) gestión del cobro de los contratos de arrendamiento; (v) remisión a la Sociedad de un informe de detalle con las situaciones de deuda de inquilinos; (vi) redacción y presentación de la demanda de desahucio por falta de pago (salvo a aquellos inmuebles que en el momento de incorporación presenten impagos o retrasos), incluyendo honorarios de los abogados abonados por Alquiler Seguro, pero sin incluir la reclamación de cantidades adeudadas, las tasas y gastos judiciales ni los honorarios de procuradores; y (vii) renegociación de los contratos de arrendamiento de inquilinos preexistentes para optar a la garantía de cobro, si los arrendatarios superan satisfactoriamente el análisis de solvencia.

Todo derecho de crédito titularidad de la Sociedad que provenga de las rentas de los contratos de arrendamiento gestionados por Alquiler Seguro, referentes a los activos patrimoniales de la Sociedad, serán cedidos a Alquiler Seguro.

El *Property Manager* deberá mantener en vigor durante la vigencia del Contrato de *Property Management* una póliza de seguro que cubra toda su responsabilidad civil profesional que pudiera surgir como consecuencia del mismo.

Para aquellos casos en los que el *Property Manager* no pudiera prestar los servicios de gestión patrimonial necesarios sobre activos con finalidades distintas de las de arrendamiento residencial o comercial, la Gestora podrá prestarlos directamente o designar a uno o varios gestores patrimoniales adicionales, siguiendo el procedimiento y las autorizaciones previstas en el Contrato de Gestión. En todo caso, previo a contratar a otro gestor patrimonial adicional, deberá de contarse con la negativa por parte del *Property Manager* por escrito.

No exclusividad.

Ni Alquiler Seguro ni cualquier sociedad asociada a ella o perteneciente a Alquiler Seguro Grupo estarán obligadas a prestar los servicios a la Sociedad en régimen de exclusividad, pudiendo, por lo tanto, ejercer y realizar toda clase de actividad de gestión y administración para terceros mientras esté en vigor el Contrato de *Property Management*, y una vez resuelto el mismo. En consecuencia de lo anterior, Alquiler Seguro podrá identificar y ofrecer oportunidades de inversión a terceros o a empresas vinculadas a Alquiler Seguro.

Equipo.

El *Property Manager* proporcionará los servicios con el personal que sea necesario, adecuado y suficiente. Dicho personal contará con la experiencia, especialización y formación objetivamente requerida para garantizar la correcta y satisfactoria prestación de los servicios.

Conflictos de interés.

Alquiler Seguro deberá informar por escrito a la Sociedad de cualquier conflicto, real o potencial que pueda producirse entre la Sociedad y Alquiler Seguro, sus empleados, administradores, accionistas o cualquier sociedad de su grupo, y se abstendrá de realizar cualquier actuación en ese sentido hasta que el Consejo de Administración de la Sociedad no de su autorización expresa en ese sentido.

Honorarios.

La retribución de Alquiler Seguro como *Property Manager* se divide en una parte fija (la “**Comisión de Gestión Patrimonial**”) y una parte variable (la “**Comisión por Comercialización**”, y la “**Comisión por Formalización**”).

(i) *Comisión de Gestión Patrimonial.*

La Sociedad abonará a Alquiler Seguro una retribución fija equivalente a: (i) un 7% mensual de cada una de las rentas devengadas por la Sociedad sobre sus inmuebles con inquilinos seleccionados por Alquiler Seguro; y (ii) un 4% mensual de cada una de las rentas devengadas por la Sociedad sobre sus inmuebles con inquilinos no seleccionados por Alquiler Seguro.

(ii) *Comisión por Comercialización.*

La Sociedad abonará a Alquiler Seguro una Comisión por Comercialización equivalente a 1 mensualidad de la renta de cada inmueble tras la comercialización y formalización de un contrato de arrendamiento nuevo.

(iii) *Comisión por Formalización.*

La Sociedad abonará a Alquiler unos honorarios por importe de 150 euros tras la formalización de cada nuevo contrato de arrendamiento tras el análisis de solvencia de aquellos inquilinos que arrienden el inmueble.

No obstante lo anterior, Alquiler Seguro aplicará a la Sociedad un descuento del 50% a las comisiones descritas anteriormente hasta que la Sociedad cuente, entre sus accionistas, con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

Las comisiones referidas se expresan sin IVA, y la Sociedad deberá pagar adicionalmente el IVA al tipo que se aplique en cada momento.

Cualquier controversia entre el *Property Manager* y la Sociedad en relación con los honorarios pagaderos al *Property Manager* será resuelta por un experto independiente.

Gastos.

La Sociedad deberá reembolsar al *Property Manager* cualesquiera gastos razonables en los que incurra

por cuenta de la Sociedad en el desarrollo de sus obligaciones, y en especial cualquier gasto derivado de cualquier delegación de servicios adicional a los descritos en el Contrato de *Property Management*.

Duración.

El Contrato de *Property Management* entró en vigor el 1 de junio de 2024, y tendrá una duración mínima de 10 años a partir de dicha fecha (es decir hasta el 1 de junio de 2034), renovándose automáticamente llegada su fecha de expiración, salvo que las partes decidan de mutuo acuerdo terminar el mismo con una antelación mínima de 3 meses a la fecha de vencimiento del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas.

No obstante, las partes reconocen que todas las actividades llevadas a cabo con anterioridad a la fecha de firma del Contrato de *Property Management* por cualquiera de las partes, quedan comprendidas en el marco del mismo.

Tras la expiración del plazo del Contrato de *Property Management*, de cualquiera de sus prórrogas o resolución del mismo por mutuo acuerdo, en relación con aquellos inmuebles con contrato de arrendamiento formalizado con el inquilino por la mediación de Alquiler Seguro, el Contrato de *Property Management* permanecerá vigente, siendo obligatorio para ambas partes, mientras estén vigente dichos contratos de arrendamiento.

Incumplimiento y penalidad.

Será causa de incumplimiento del Contrato de *Property Management*:

- (i) La terminación anticipada dentro de la vigencia de los 10 años de obligado cumplimiento.
- (ii) El incumplimiento por cualquiera de las partes de cualquiera de sus obligaciones esenciales derivadas del Contrato de *Property Management*.
- (iii) La falta de pago por parte de la Sociedad de los honorarios acordados.

El incumplimiento, implicará para la parte cumplidora su derecho a:

- (i) Exigir el cumplimiento del mismo en los términos pactados, junto con el derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que, en su caso, se hubieran ocasionado.
- (ii) Darlo por resuelto, junto con el derecho a reclamar con una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que, en su caso, se hubieran ocasionado.

Las partes expresamente acuerdan que la indemnización de daños y perjuicios en supuestos de incumplimiento en ningún caso podrá suponer un importe superior a lo facturado.

En el supuesto de incumplimiento por resolución anticipada del Contrato de *Property Management* por parte de la Sociedad, el *Property Manager* tendrá derecho a exigir el pago de una penalidad a la Sociedad, que se registrará por el escalado que a continuación se indica, más el I.V.A. que corresponda (la "**Penalidad**"):

- 225.000 euros, en caso de que el contrato se resuelva el 1 de junio de 2025 o antes;
- 200.000 euros, en caso de que el contrato se resuelva el 1 de junio de 2026 o antes;

- 175.000 euros, en caso de que el contrato se resuelva el 1 de junio de 2027 o antes;
- 150.000 euros, en caso de que el contrato se resuelva el 1 de junio de 2028 o antes;
- 125.000 euros, en caso de que el contrato se resuelva el 1 de junio de 2029 o antes;
- 100.000 euros, en caso de que el contrato se resuelva antes del 1 de junio de 2034;

De modo equivalente, en el supuesto de resolución anticipada del Contrato por parte del *Property Manager*, éste deberá abonar a la Sociedad, como cláusula penal, el importe de la Penalidad correspondiente.

Con el fin de evitar situaciones de enriquecimiento injusto por parte de la Sociedad ante una situación de terminación anticipada del Contrato de *Property Management*, de expiración del plazo contractual, de cualquiera de sus prórrogas, o de resolución del mismo por mutuo acuerdo, las partes han acordado los siguientes procedimientos:

- (i) Si el impago todavía no se encuentra judicializado. La Sociedad se comprometerá a reembolsar al *Property Manager* las cantidades que hayan sido abonadas en caso de impago de rentas derivadas de contratos de arrendamiento de los activos gestionados.
- (ii) Si el impago ya se encuentra judicializado:
 - (a) Sin solicitud de venia procesal, dando continuidad desde Alquiler Seguro Grupo a aquellos procedimientos de reclamación judicial. Este procedimiento implicará:
 - ⇒ La cesión en su integridad a Alquiler Seguro de cualquier deuda derivada del impago de rentas de los arrendatarios de la Sociedad que estuviera siendo reclamada judicialmente por parte de Alquiler Seguro Grupo.
 - ⇒ La cesión en su integridad a Alquiler Seguro respecto de las costas del procedimiento judicial referido.
 - (b) Con solicitud de venia procesal por parte de la Sociedad o cualquier tercero designado por ésta. Este procedimiento implicará, de forma previa:
 - ⇒ El abono a Alquiler Seguro de las deudas derivadas del impago de rentas por parte de los arrendatarios, y que hubieran sido previamente abonadas por parte del *Property Manager* a la Sociedad.
 - ⇒ El abono de los honorarios de los abogados.

Asimismo, e independientemente de cualquiera de las vías optadas por parte de Sociedad, las partes acuerdan la continuidad de los procuradores de los tribunales designados al inicio de cualquier procedimiento judicial. No obstante, en caso de que no se acepte continuar con los procuradores designados por parte de la Sociedad, la Sociedad deberá abonar los honorarios íntegros de los procuradores que hayan sido abonados previamente por parte del *Property Manager*, previa concesión de venia.

Tal y como se indica en el apartado 1.7 del presente Documento, Alquiler Seguro y otras empresas participadas por Alquiler Seguro Grupo supusieron un 23,0% del total de gastos registrados bajo los epígrafes de "Trabajos realizados por otras empresas" y "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al primer semestre de 2024.

Contrato de Desarrollo del Plan Estratégico.

Objeto.

Allout asesorará a la Sociedad en el proceso de definición y estructuración de su plan estratégico de crecimiento, junto a la búsqueda e incorporación de nuevos activos susceptibles de alquiler y socios capitalistas que aporten los recursos necesarios para acelerar el crecimiento de la Sociedad.

Exclusividad y duración.

Allout prestará los servicios en exclusividad durante un periodo de 12 meses desde la fecha de firma del Contrato de Desarrollo del Plan Estratégico (es decir hasta el 9 de abril de 2025). Salvo que cualquiera de las partes indique lo contrario, con un preaviso de al menos 15 días, la exclusividad será prorrogada automáticamente por periodos de 3 meses.

Honorarios y gastos.

Los honorarios que percibirá Allout de la Sociedad por los servicios serán los siguientes:

- (i) *Fase I. Definición de la estrategia y estructuración.* Unos honorarios fijos de 20.000 euros.
- (ii) *Fase II. Preparación.* Unos honorarios fijos de 10.000 euros.
- (iii) *Fase III. Negociación y cierre con nuevos inversores y búsqueda de producto susceptible de ser alquilado:*
 - Honorarios fijos mensuales: 2.000 euros hasta el cierre de la operación.
 - Honorarios de Éxito, en caso de que se cierre con éxito la operación, definidos como:
 - ⇒ Los honorarios de éxito correspondientes a la concreción de nuevas adquisiciones de activos proporcionadas por Allout, serán equivalentes al cálculo resultante de aplicar un 1,5% sobre el total de los importes comprometidos para la adquisición/es de nuevos activos en la formalización de la operación.
 - ⇒ Los honorarios de éxito correspondientes a la concreción de nuevas aportaciones de capital por socios inversores proporcionados por Allout, serán equivalentes al cálculo resultante de aplicar un 2% sobre el total de los importes comprometidos para la inversión por los socios capitalistas en la formalización de la operación.

Todos los honorarios, así como los gastos para el desarrollo de los servicios documentalmente justificados, se incrementarán, en su caso con los impuestos correspondientes.

1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).

Diversificación geográfica

Todos los inmuebles de la Sociedad se encuentran situados en España (véase apartado 1.6.1.1).

Cabe destacar que en la ciudad de Barcelona y otros 9 municipios próximos están localizados el 55,3% de los activos, que generan el 54,6% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor a esa fecha.

Por otra parte, en la ciudad de Madrid se concentra el 36,8% de los inmuebles y el 40,2% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024.

A continuación, se muestra la distribución por municipios de los activos y de las rentas mensuales de la Sociedad:

Municipio	Provincia	Nº inmuebles s/ total	Renta mensual s/ total ^(*)
Madrid	Madrid	36,8%	40,2%
Barcelona	Barcelona	10,5%	9,9%
Terrassa	Barcelona	7,9%	8,9%
Ripollet	Barcelona	7,9%	7,8%
Sabadell	Barcelona	7,9%	7,4%
Hospitalet de Llobregat	Barcelona	5,3%	5,1%
Mataró	Barcelona	5,3%	4,0%
Sant Boi de Llobregat	Barcelona	2,6%	3,2%
Viladecans	Barcelona	2,6%	3,0%
Badalona	Barcelona	2,6%	2,9%
Moncada i Reixac	Barcelona	2,6%	2,4%
Murcia	Murcia	2,6%	-
Bilbao	Vizcaya	2,6%	3,1%
Oviedo	Asturias	2,6%	2,1%
Total		100,0%	100,0%

^(*) A 30 de septiembre de 2024.

Diversificación de activos

Tal y como se detalla en el apartado 1.6.1.2 de este Documento, el valor de ninguno de los inmuebles de la Sociedad suponía más de un 9,6% del valor total de la cartera a 30 de septiembre de 2024, de acuerdo con los informes de valoración emitidos por ST.

Diversificación de arrendatarios

A 30 de septiembre de 2024 la Sociedad tenía en vigor 35 contratos de arrendamiento de vivienda de uso habitual con inquilinos diferentes, por lo que los ingresos de la Sociedad se encuentran atomizados. Tal y como se detalla en el apartado 1.4.1 del presente Documento, ningún de dichos contratos representaba más de un 5,5% de las rentas totales mensuales de la Sociedad a esa fecha.

Diversificación de proveedores

Cabe destacar que no existe en la Sociedad ningún contrato relevante con ningún proveedor, a excepción del Contrato de Gestión con Orange Town de fecha 1 de mayo de 2024, el Contrato de

Property Management con Alquiler Seguro de fecha 1 de mayo de 2024, y el Contrato de Desarrollo del Plan Estratégico con Allout de fecha 10 de abril de 2024, que se describen en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento.

Alquiler Seguro y otras empresas participadas por Alquiler Seguro Grupo supusieron un 23,0% del total de gastos registrados bajo los epígrafes de “Trabajos realizados por otras empresas” y “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al primer semestre de 2024, y Allout representó un 19,1%.

1.8. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Sin perjuicio de las eventuales consecuencias que pueden derivarse de la titularidad de inmuebles en propiedad, así como de la actividad desarrollada en los mismos, a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental, ni es conocedor de las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

1.9. Información financiera.

1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2023, la información financiera que se presenta en este apartado 1.9.1 se expresa en euros y hace referencia a:

- Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 que, junto con el correspondiente informe de auditoría de GT, se incluyen en el Anexo I de este Documento.
- Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022, que, junto con el correspondiente informe de auditoría de BG, se incluyen en el Anexo I de este Documento.
- Los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024, que no han sido objeto de revisión por el auditor, y se incluyen en el Anexo II de este Documento.
- Los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 que, junto con el correspondiente informe de revisión limitada de GT, se incluyen en el Anexo II de este Documento.

La información financiera que se presenta en este apartado 1.9.1 ha sido formulada por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones aplicables introducidas

por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2010 y el Real Decreto 1/2021, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, (iii) 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, (iv) la Ley de SOCIMIs en relación con las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales, y (v) el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Balance de situación de la Sociedad – Activo a 31 de diciembre de 2022 y 2023 así como a 30 de junio de 2024.

Activo (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)	30-06-2024 ^(**)
Activo No Corriente	3.219.788,56	4.974.292,17	5.353.566,30
Inmovilizado intangible	694,46	694,46	694,46
Inmovilizado material	17.924,47	14.468,78	12.750,71
Inversiones inmobiliarias	3.192.034,63	4.936.174,93	5.314.103,13
Inversiones financieras a largo plazo	9.135,00	22.954,00	26.018,00
Activo Corriente	72.111,13	430.439,63	94.043,84
Existencias	855,65	9.766,80	18.390,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.076,57	(566,35)	312,03
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.552,94	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	378,71	339,05	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	52.247,26	420.900,13	75.341,81
Total Activo	3.291.899,69	5.404.731,80	5.447.610,14

^(*) Auditado.

^(**) No auditado ni revisión limitada del auditor.

Balance de situación de la Sociedad – Patrimonio Neto y Pasivo a 31 de diciembre de 2022 y 2023 así como a 30 de junio de 2024.

Pasivo (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)	30-06-2024 ^(**)
Patrimonio Neto	3.271.079,19	3.431.115,35	3.461.146,03
Fondos Propios	3.271.079,19	3.431.115,35	3.461.146,03
Pasivo No Corriente	9.444,73	1.945.282,68	1.971.950,98
Provisiones a largo plazo	-	117.927,23	117.927,23
Deudas a largo plazo	9.444,73	23.644,00	26.347,00
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	-	1.803.711,45	1.827.676,75
Pasivo Corriente	11.375,77	28.333,77	14.513,13
Provisiones a corto plazo	-	5.374,45	2.707,34
Deudas a corto plazo	-	-	(2.080,72)
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9.735,30	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.640,47	22.959,32	13.886,51
Total Patrimonio Neto y Pasivo	3.291.899,69	5.404.731,80	5.447.610,14

^(*) Auditado.

^(**) No auditado ni revisión limitada del auditor.

Pasivo no corriente.

- Provisiones a largo plazo.

La partida de “Provisiones a largo plazo”, con un saldo por importe de 117.927,23 euros a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, registra la provisión realizada por el importe a largo plazo de la obligación de pago que tiene la Sociedad de una renta vitalicia de 750 euros al mes a anteriores propietarios del inmueble de su cartera situado en la calle Estaban Collantes 13 (Madrid).

- Deudas a largo plazo.

En “Deudas a largo plazo” por importe de 26.347,00 a 30 de junio de 2024 (23.644,00 euros y 9.444,73 euros respectivamente a cierre de 2023 y 2022) están contabilizadas las fianzas recibidas por la Sociedad de los contratos existentes en los inmuebles de su propiedad.

- Deudas con empresas del grupo a largo plazo.

Bajo el epígrafe de “Deudas con empresas del grupo a largo plazo”, con un saldo de 1.827.676,75 euros a 30 de junio de 2024 (1.803.711,45 euros a 31 de diciembre de 2023) se registra (i) un importe de 1.800.000 euros a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 correspondiente al saldo vivo del préstamo suscrito por la Sociedad con el accionista único Alquiler Seguro, S.A.U. el 11 de diciembre de 2023, cuyas características se detallan en el apartado 1.5 del presente Documento, y (ii) un importe de 27.676,75 euros a 30 de junio de 2024 (3.711,45 euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de los intereses devengados por dicho préstamo y pendientes de liquidación a esa fecha.

Cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al ejercicio entre el 31 de julio y el 31 de diciembre de 2023.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2022 ^(*)	2023 ^(*)	30-06-2023 ^(**)	30-06-2024 ^(***)
Importe neto de la cifra de negocios	108.747,27	138.905,50	65.945,79	148.224,09
Trabajos realizados por otras empresas	(4.365,92)	-	-	(16.833,90)
Otros ingresos de explotación	-	-	-	460,00
Gastos de personal	(30.212,21)	(22.694,81)	(15.129,87)	-
Otros gastos de explotación	(53.621,11)	(112.415,11)	(41.370,41)	(46.616,01)
Amortización	(15.021,21)	(13.844,59)	(6.580,63)	(12.779,38)
Otros resultados	655,48	(1.972,42)	(1.835,96)	983,96
Resultado de Explotación	6.182,30	(12.021,43)	1.028,92	73.438,76
Resultado Financiero	-	(3.535,41)	176,04	(36.001,72)
Resultado antes de Impuestos	6.182,30	(15.556,84)	1.204,96	37.437,04
Impuesto sobre beneficios	1.545,58	-	-	-
Resultado del Ejercicio	7.727,88	(15.556,84)	1.204,96	37.437,04

^(*) Auditado.

^(**) Revisión limitada del auditor.

^(***) No auditado ni revisión limitada del auditor.

Importe neto de la cifra de negocios.

El “Importe neto de la cifra de negocios” corresponde a ingresos por arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Los ingresos por alquileres a 30 de junio de 2024 fundamentalmente aumentan al computarse durante el periodo los arrendamientos de 18 inmuebles que la Sociedad adquirió el 14 de diciembre de 2023, y de 3 inmuebles que compró durante el primer semestre de 2024.

Otros gastos de explotación.

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	2022 ^(*)	2023 ^(*)	30-06-2023 ^(**)	30-06-2024 ^(***)
Reparaciones y conservación	2.171,95	2.482,98	1.666,23	399,30
Servicios profesionales independientes	8.686,44	59.417,71	12.053,95	25.741,34
Primas de seguros	2.163,84	4.711,44	631,18	1.249,67
Servicios bancarios	207,56	284,53	134,53	299,13
Suministros	1.196,37	2.285,14	996,27	2.138,20
Otros servicios	35.307,61	35.184,58	22.257,86	15.026,22
Servicios exteriores	49.733,77	104.366,38	37.740,02	44.853,86
Tributos	3.887,34	8.048,73	3.630,39	1.762,15
Total Otros gastos de explotación	53.621,11	112.415,11	41.370,41	46.616,01

^(*) Auditado.

^(**) Revisión limitada del auditor.

^(***) No auditado ni revisión limitada del auditor.

Los “Servicios profesionales independientes” corresponden a 30 de junio de 2024 principalmente a servicios de Allout, valoración de inmuebles, notaría y registro, auditoría y asesoría legal.

Bajo el epígrafe de “Otros servicios” está incluido las cuotas ordinarias y extraordinarias de las distintas comunidades de propietarios donde se ubican los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas a 30 de junio de 2024 se encuentran detalladas en el apartado 13 “Otras operaciones con partes vinculadas” de los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024, que se incluyen en el Anexo II de este Documento.

1.9.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 y las cuentas anuales del ejercicio 2023 de la Sociedad, han sido auditadas respectivamente por BG y GT, que emitieron los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

A su vez, los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses

terminado a 30 de junio de 2023 han sido objeto de revisión limitada por GT, que emitió el correspondiente informe de revisión limitada, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento la Sociedad no tiene litigios que puedan representar un efecto significativo sobre la misma.

1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y el resultado del emisor.

No aplica.

1.9.5. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada, al menos, a distribuir dividendos cumpliendo lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs y el artículo 29 de los estatutos sociales.

Hasta la fecha del presente Documento la Sociedad no ha aprobado la distribución de dividendos.

1.10. Indicadores clave de resultados.

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el Documento.

1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera anual de ASAM presentada en el apartado 1.9 anterior de este Documento, correspondiente a las cuentas anuales auditadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, las cuales se adjuntan como Anexo I, se detallan a continuación las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 y su comparativa a 30 de septiembre de 2023.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-09-2023 ^(*)	30-09-2024 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	99.806,09	227.925,70
Trabajos realizados por otras empresas	-	(22.186,78)
Otros ingresos de explotación	-	460,00
Gastos de personal	(22.694,81)	-
Otros gastos de explotación	(55.103,94)	(80.360,09)
Amortización	(9.933,49)	(19.472,20)
Otros resultados	(1.727,80)	983,96
Resultado de Explotación	10.346,05	107.350,59
Resultado financiero	176,04	(36.903,12)
Resultado antes de Impuestos	10.522,09	70.447,47

(*) No auditado ni revisión limitada del auditor.

En relación con la evolución de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad durante el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y su comparativa a 30 de septiembre de 2024 cabe destacar:

- Un aumento del “Importe neto de la cifra de negocios” consecuencia principalmente de las rentas generadas por los 18 inmuebles adquiridos por la Sociedad el 14 de diciembre de 2023 y los 4 activos comprados durante los 9 primeros meses de 2024.
- Los gastos que se registran bajo el epígrafe de “Trabajos realizados por otras empresas” durante los primeros 9 meses de 2024, y que recogen principalmente los gastos de Alquiler Seguro y otras empresas participadas por Alquiler Seguro Grupo. Hay que tener en cuenta que este epígrafe no existía en 2023, ya que: (i) hasta el 1 de febrero de 2024 estuvo en vigor el contrato marco de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad y Alquiler Seguro con fecha 1 de febrero de 2020, en virtud del cual Alquiler Seguro aplicaba un descuento del 100% a sus honorarios por la gestión patrimonial de los inmuebles de la Sociedad; y (ii) durante 2023 los gastos devengados por otras empresas participadas por Alquiler Seguro Grupo se contabilizaban dentro del epígrafe de “Otros gastos de explotación”.
- Un aumento de los “Otros gastos de explotación” durante los primeros 9 meses de 2024, a raíz principalmente de: (i) un incremento de los gastos explotación de inmuebles (comunidades de propietarios, suministros, primas de seguros, reparaciones y conservación) al contar la Sociedad con un mayor número de activos; (ii) el inicio de los servicios de asesoramiento prestados por Allout; y (iii) el devengo desde julio de 2024 de los honorarios de Orange Town (la Gestora).
- Un incremento de la “Amortización” por el mayor número de inmuebles en propiedad de la Sociedad a amortizar durante los 9 primeros meses de 2024.
- Un “Resultado financiero” negativo derivado de los gastos financieros devengados por el préstamo de 1.800.000 euros suscrito por la Sociedad con Alquiler Seguro el 11 de diciembre de 2023.

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad desde el 30 de junio de 2024.

La Sociedad tiene previsto financiar la actividad ordinaria con las rentas que generen los contratos de

arrendamientos de los activos inmobiliarios que tiene en propiedad. Por otra parte, la inversión por parte de la Sociedad en nuevos inmuebles previsiblemente será realizada con fondos provenientes de ampliaciones de capital y/o de préstamos.

1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de los estatutos sociales, el 21 de octubre de 2024 el accionista único de la Sociedad decidió como sistema de órgano de administración de la Sociedad la elección de un Consejo de Administración, que tiene la representación de la Sociedad.

El régimen del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 26 de los estatutos sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

El artículo 26.2 de los estatutos sociales prevé que el Consejo de Administración estará integrado por el número de miembros que fije la Junta General, con un mínimo de 3 y un máximo de 7 miembros.

Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

Duración del cargo.

Los consejeros ejercerán su cargo por un periodo de 6 años, pudiendo ser reelegidos una o varias veces por periodos de igual duración.

Adopción de los acuerdos.

El artículo 26.7 de los estatutos sociales establece que, salvo disposición legal específica, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración concurrentes a la reunión. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente.

Composición.

Actualmente, en virtud de la decisión adoptada el 21 de octubre de 2024 por el accionista único de la Sociedad, el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en 4 miembros.

A la fecha del presente Documento la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Sergi Gargallo Lorente	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	21-10-2024
D. Antonio Carroza Pacheco	Consejero	Dominical	21-10-2024
D. Jesús Martí Alcázar	Consejero	Ejecutivo	21-10-2024
D. Ramón Gayol Pintado	Consejero	Otro externo	21-10-2024
Generación Pluslegal, S.L. ^(*)	Secretario No Consejero	n/a	21-10-2024

(*) Cuyo representante persona física para el ejercicio del cargo es D. Carlos Sánchez Nieto.

En el apartado 1.13.5 del presente Documento se detallan los Consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de ASAM.

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Sergi Gargallo Lorente. Consejero, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad.

El Sr. Gargallo es socio único y representante persona física de Active Growth Consulting, S.L., socio, Consejero y Consejero Delegado de ENACOM. También es administrador de otras empresas participadas por ENACOM, así como socio indirecto y administrador solidario de Orange Town. Sergi cuenta con una dilatada experiencia como corredor de seguros y como consultor empresarial en diferentes sectores tales como consultoría, inmobiliario y jurídico.

D. Antonio Carroza Pacheco. Consejero de la Sociedad.

El Sr. Carroza es socio único y representante persona física de Tau Advisors United, S.L., que es, a su vez, fundador, socio, Consejero, Presidente y Consejero Delegado de ENACOM. También es el representante persona física de ENACOM como administrador único de Alquiler Seguro, administrador de otras empresas participadas por ENACOM, así como socio indirecto y administrador solidario de Orange Town. Con su liderazgo, Alquiler Seguro Grupo ha consolidado su posición como líder del sector de los arrendamientos. Antonio cuenta con una dilatada experiencia como consultor externo para diferentes entidades financieras, así como en consultorías de *outsourcing*.

D. Jesús Martí Alcázar. Consejero de la Sociedad.

El Sr. Martí ostenta el cargo de Director del Área de Grandes Cuentas de Alquiler Seguro, con un equipo multidisciplinar que cubre todas las necesidades family offices, fondos y SOCIMIs.

Es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas, especialidad en el Sector de la Construcción, y Máster en Ciencias Inmobiliarias, acreditado por RICS, por la Universidad Politécnica de Valencia.

D. Ramón Gayol Pintado. Consejero de la Sociedad.

El Sr. Gayol es socio fundador y representante persona física del administrador único de Allout (esto es, Allout Partners, S.L.). Cuenta con una amplia experiencia en el asesoramiento de operaciones corporativas, incluyendo fusiones y adquisiciones, desinversiones, *joint ventures*, estructuración y levantamiento de capital y deuda en el sector inmobiliario.

Es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad CEU San Pablo y Máster en Finanzas Corporativas por el IEB.

D. Carlos Sánchez Nieto. Representante persona física de Generación Pluslegal S.L. para el ejercicio del cargo de Secretario No Consejero de la Sociedad.

El Sr. Sánchez es el Chief Legal Officer de Alquiler Seguro Grupo. Carlos cuenta más de 10 años de experiencia en grandes despachos (Garrigues, Deloitte y Pérez-Llorca) asesorando a empresas nacionales e internacionales en Derecho de los negocios. Además, es profesor asociado en varias universidades.

Es Graduado en Derecho por la Universidad de Sevilla y cuenta con un máster en acceso a la abogacía por la Universidad Loyola Leadership School.

Ninguno de los consejeros de ASAM relacionados en este apartado: (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales); o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

1.13.3. **Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.**

No existen relaciones de índole familiar entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

1.13.4. **Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.**

La redacción del artículo 25 de los estatutos sociales de la Sociedad establece que el régimen de retribución de los consejeros consistirá en:

- Una asignación fija.
- Dietas de asistencia.
- Retribución variable con indicadores o parámetros generales de referencia.
- Remuneración en acciones o vinculada a su evolución.
- Indemnizaciones por cese, siempre y cuando el cese no estuviese motivado por incumplimiento de las funciones de administrador.

- Los sistemas de ahorro o previsión que se consideren oportunos.

Los estatutos sociales prevén que el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de consejeros en su condición de tales deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. El 21 de octubre de 2024, el accionista único de la Sociedad decidió que el referido importe total máximo para el conjunto de los consejeros se fijaría en 160.000 euros, con una retribución máxima para cada Consejero de 24.000 euros, por lo que mientras el Consejo de Administración tenga 4 miembros la retribución máxima será de 96.000 euros, y en la medida en que se incremente el número de miembros del Consejo de Administración se entenderá que la retribución máxima del conjunto de los consejeros queda aumentada en 24.000 euros por cada miembro adicional.

Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos consejeros se establecerá por acuerdo del Consejo de Administración, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero. El Consejo de Administración, en su reunión del 21 de octubre de 2024 acordó distribuir el importe máximo decidido por el accionista único de manera que cada consejero percibirá 24.000 euros brutos anuales.

La remuneración de los consejeros deberá en todo caso, guardar proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. El sistema de remuneración establecido deberá estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorable.

A su vez D. Sergi Gargallo Lorente suscribió el 21 de octubre de 2024 con la Sociedad el correspondiente contrato como Consejero Delegado, siendo el cargo no retribuido.

Durante los ejercicios 2022 y 2023 los administradores de la Sociedad no percibieron ningún tipo de remuneración.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los consejeros.

No se han establecido para los consejeros: (i) sistemas de retribución variables; (ii) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones; ni (iii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

Los consejeros con una participación indirecta (a la fecha de este DIAM no existe ningún consejero con una participación directa) en el capital de ASAM son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta
D. Sergi Gargallo Lorente (Presidente y Consejero Delegado)	-	5,00046483% ⁽¹⁾
D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero)	-	45,0014497% ⁽²⁾

(1) El Sr. Gargallo es socio único de Active Growth Consulting, S.L., sociedad que ostenta un 5,00046483% de Alquiler Seguro Grupo, el socio único de Alquiler Seguro que posee el 100% de ASAM.

(2) El Sr. Carroza es socio único de Tau Advisors United, S.L., sociedad que ostenta un 45,0014497% de Alquiler Seguro Grupo, el socio único de Alquiler Seguro que posee el 100% de ASAM.

Ningún consejero de la Sociedad ostenta opciones de compra de acciones.

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

La Ley de Sociedades de Capital establece que los consejeros no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, a actividades cuyo ejercicio suponga una competencia efectiva con la Sociedad, o que de otro modo los sitúe en un conflicto de intereses permanente con ella, salvo que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa, la cual será otorgada mediante autorización expresa mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas.

A su vez la Ley de Sociedades de Capital impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero de la Sociedad) es socio único y representante persona física de Tau Advisors United, S.L., que es, a su vez, fundador, socio, Consejero, Presidente y Consejero Delegado de ENACOM. Asimismo, D. Antonio Carroza Pacheco es el representante persona física de ENACOM como administrador único de Alquiler Seguro (el *Property Manager*), administrador de otras empresas pertenecientes a Alquiler Seguro Grupo, así como socio indirecto y el administrador solidario de Orange Town (la Gestora). D. Sergi Gargallo Lorente (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) es socio único y representante persona física de Active Growth Consulting, S.L., socio, Consejero y Consejero Delegado de ENACOM. Asimismo, D. Sergi Gargallo Lorente es administrador de otras empresas pertenecientes a Alquiler Seguro Grupo, así como socio indirecto y administrador solidario de Orange Town. D. Jesús Martí Alcázar (Consejero de la Sociedad) es el Director del Área de Grandes Cuentas de Alquiler Seguro. D. Ramón Gayol Pintado (Consejero de la Sociedad) es socio fundador y representante persona física del administrador único de Allout (es decir, Allout Partners, S.L.).

Las circunstancias descritas en el párrafo anterior a futuro podrían provocar situaciones que den lugar a potenciales conflictos de interés. Ante ello, la Ley de Sociedades de Capital establece que el Consejero afectado se abstenga de participar en la deliberación y votación de los acuerdos o decisiones relativos a la operación que el conflicto se refiera. A su vez, en el Contrato de Gestión y en el Contrato de *Property Management* se prevé que la Gestora o el *Property Manager*, respectivamente, deberán informar por escrito a la Sociedad de cualquier conflicto, real o potencial que pueda producirse entre la Sociedad y la Gestora o el *Property Manager*, sus empleados, administradores, accionistas o cualquier sociedad de su grupo, y se abstendrán de realizar cualquier actuación en ese sentido hasta que el Consejo de Administración de la Sociedad no de su autorización expresa en ese sentido.

1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tenía personal contratado. Hasta el 30 de septiembre de 2023, la Sociedad tuvo contratado a un empleado, que realizaba labores administrativas, así como de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera.

Para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad suscribió el Contrato de Gestión y el Contrato de *Property Management* descritos en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento.

1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha del presente Documento, el accionista único de la Sociedad es Alquiler Seguro, que a su vez está controlada al 100% por ENACOM.

La distribución del capital social de ENACOM es la siguiente:

- D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero de la Sociedad) es titular indirecto del 45,00144917%, a través de su participada al 100% Tau Advisors United S.L..
- Aurica Growth Fund IV, F.C.R. es propietario del 30,29371715%.
- Aurica Growth Fund IV, S.C.R. es propietario del 19,70436884%.
- D. Sergi Gargallo Lorente (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad) ostenta el 5,00046483%, a través de su participada al 100% Active Growth Consulting, S.L.

Por tanto, a la fecha de este DIAM, los accionistas principales de la Sociedad con una participación indirecta igual o superior al 10% del capital social son:

Accionista	Participación directa	Participación indirecta
Alquiler Seguro, S.A.U.	100,00%	-
D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero de la Sociedad)	-	45,00144917% ⁽¹⁾
Aurica Growth Fund IV, F.C.R.	-	30,29371715% ⁽²⁾
Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A.	-	19,70436884% ⁽³⁾

(1) Socio único de Tau Advisors United, S.L., sociedad propietaria del 45,0014497% de ENACOM, el accionista único de Alquiler Seguro que posee el 100% de ASAM.

(2) Propietaria del 30,29371715% de ENACOM, el accionista único de Alquiler Seguro que posee el 100% de ASAM.

(3) Propietaria del 19,70436884% de ENACOM, el accionista único de Alquiler Seguro que posee el 100% de ASAM.

Aurica Growth Fund IV, F.C.R. y Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A., son un fondo de capital riesgo y una sociedad de capital riesgo que coinvierten en la toma de minorías significativas en empresas nacionales, constituidos respectivamente el 16 de julio de 2021 y el 16 de febrero de 2022, y que están debidamente inscritos en la CNMV. La dirección, administración y representación de ambos vehículos corresponde a Aurica Capital Desarrollo SGEIC, S.A.U., una sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, que está inscrita en la CNMV.

1.16. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 11 de noviembre de 2024 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a BME Scaleup.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión celebrada el 11 de noviembre de 2024, declaró que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup.

Se adjunta como Anexo V el "Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad" aprobado por el Consejo de Administración de ASAM el día 11 de noviembre de 2024.

1.18. Factores de riesgo.

El negocio y las actividades de ASAM están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la misma, tal como se describe a lo largo de este Documento, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en el DIAM, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 1.18 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de ASAM, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un impacto sustancial en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento. En consecuencia, los posibles inversores en acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIAM. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 1.18, se ha considerado conveniente distinguir entre, los riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad (punto 1.18.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 1.18.2), los riesgos relativos a la financiación de la Sociedad (punto 1.18.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad (punto 1.18.4), los riesgos de carácter fiscal (punto 1.18.5) y los relativos a las acciones de la Sociedad (punto 1.18.6).

1.18.1. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Una parte significativa de los ingresos por rentas de alquiler de la Sociedad proviene de inmuebles situados en la ciudad de Madrid, ciudad de Barcelona y otros municipios próximos.

Tal y como se detalla en el apartado 1.7 de este Documento, en la ciudad de Barcelona y otros 9 municipios próximos están localizados el 55,3% de los activos, que generan el 54,6% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor a esa fecha. Por otra parte, en la ciudad de Madrid se concentra el 36,8% de los inmuebles y el 40,2% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024.

Por tanto, un deterioro, en las condiciones económicas particulares de los referidos municipios, las provincias a las que pertenecen, o de España en general, o modificaciones normativas de las zonas donde están ubicados los inmuebles podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Dada la concentración de inmuebles de la Sociedad en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España o en la Zona Euro podría afectar negativamente a la Sociedad.

Todos los inmuebles propiedad de la Sociedad están concentrados en España. Por tanto, las actividades de la Sociedad están expuestas a las condiciones económicas y políticas de la Sociedad. Como la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y suele alinearse con la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a cualquier factor que afecte negativamente a la economía española.

Existe preocupación por una recesión económica mundial, también en la economía de España, como consecuencia, entre otros factores, de la subida de los precios de las materias primas y de la energía, que a su vez ha provocado un aumento de la inflación y la consiguiente subida de los tipos de interés.

Asimismo, la tensa situación geopolítica, social y económica derivada, fundamentalmente, de los conflictos bélicos en Ucrania y en Gaza, añade un grado significativo de incertidumbre por las posibles consecuencias de los mismos en caso de deterioro o expansión a otras regiones, entre otros ámbitos, en los precios de las materias primas, la energía y la inflación en general. Ante esta incertidumbre, la lucha de los principales bancos centrales contra la inflación podría no tener el efecto previsto, provocando un retraso en la reducción esperada de los tipos de interés o incluso alzas inesperadas de los mismos con el consiguiente impacto negativo en las perspectivas económicas mundiales, de la Unión Europea y de España.

Cualquiera de las circunstancias anteriores podría tener un impacto negativo sobre, entre otras cuestiones, la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación y en el valor de los activos, en los costes de financiación o en la capacidad de los inquilinos de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones de pago.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación

financiera de la Sociedad.

La concentración de la actividad en el negocio del alquiler de inmuebles podría afectar negativamente a la Sociedad.

La actividad principal de ASAM es la adquisición y gestión de inmuebles en propiedad, lo que incluye entre otros la compra, la reforma en su caso, el arrendamiento y la venta de estos activos inmobiliarios.

A 30 de septiembre de 2024 los 36 inmuebles con plena propiedad de la Sociedad, y por tanto disponibles para ser arrendados, presentaban una ratio de ocupación del 97,2% y una renta mensual media de 664,70 euros. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por tanto, si la Sociedad no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para la Sociedad o no se consiguen nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución significativa de los ingresos.

Además, en la actividad de arrendamiento, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Sociedad. ASAM no puede asegurar el cumplimiento contractual de terceras partes, si bien Alquiler Seguro en virtud de *Property Management* (que se describe en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento), gestiona el cobro de las rentas de las viviendas que tiene encomendadas, garantizando la puntualidad en el cobro por la Sociedad los días 5 de cada mes en los contratos de arrendamientos formalizados con inquilinos por la mediación de Alquiler Seguro.

La Sociedad no sólo tendría menos efectivo disponible por la disminución de los ingresos netos por alquileres, sino que además podría sufrir un descenso significativo en el valor de sus inmuebles. Asimismo, las inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Por ello, si la Sociedad no lograra mantener los niveles de ocupación y rentas, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

El retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos, autorizaciones y certificados en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

La Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinadas licencias, permisos, o autorizaciones. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios.

Además, la Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinados certificados

en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La valoración de la cartera de activos de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.

La valoración de la totalidad de los activos propiedad de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024 realizada por ST ascendió a un total de 7.232.103 euros. A pesar de que los expertos independientes valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para realizar la valoración de los activos los expertos independientes asumen una serie de hipótesis y tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valoración pudieran ser erróneas, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

Además, el valor de mercado de los inmuebles de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, que podrían provocar rendimientos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control de la Sociedad. En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado.

Cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera de la Sociedad, como consecuencia de los factores indicados podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La contratación con proveedores y la subcontratación de servicios podría generar responsabilidades para la Sociedad.

Los contratistas o subcontratistas con los que la Sociedad contrata, con carácter general, desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Sociedad supervisa sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitiesen ejecutar en plazo lo convenido, pudiendo dar lugar a que la Sociedad tuviera que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, de conformidad con la normativa laboral y de seguridad social, determinados supuestos de incumplimiento por parte del correspondiente contratista podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición que la Sociedad tendría, en su caso, contra el correspondiente contratista.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Las pólizas de seguro que la Sociedad tiene contratadas podrían no ser suficientes para cubrir toda la cuantía de los daños en los activos o de la responsabilidad de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con pólizas de seguro de hogar suscritas con Liberty Seguros que ofrecen cobertura a todos sus activos y a terceros, que a juicio de la Sociedad están en línea con las prácticas habituales de mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de producirse daños (propios o de terceros) no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. La Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas y obligaciones financieras relacionadas con sus inmuebles.

Además, el Contrato de *Property Management* establece la obligación por parte de Alquiler Seguro de suscribir a su cargo y mantener durante la duración de los servicios una póliza de seguro de responsabilidad civil, que cubra cualquier reclamación por daños, derivados de la ejecución de los servicios.

En el supuesto de que las pólizas de seguro contratadas por la Sociedad no fuesen suficientes para cubrir la responsabilidad de la Sociedad, no se renovasen en condiciones comerciales aceptables (por ej. un incremento en su coste) o la entidad aseguradora eventualmente denegase la cobertura ante cualquier reclamación, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad está expuesta a reclamaciones judiciales y extrajudiciales que podrían afectarle negativamente.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por la Sociedad. El resultado de estas reclamaciones podría, eventualmente, producir un daño económico a la Sociedad, así como un daño reputacional. No obstante, la Sociedad podría, en algunos casos, conservar una acción de repetición contra estos terceros. En la actualidad, la Sociedad no se halla incurso en ningún procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje que pudiera tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad dispone de seguros que cubren costes legales o daños potenciales contra el mismo ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios. No obstante, estos seguros podrían no cubrir eventuales daños o no ser suficientes para cubrir los costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y las entidades aseguradoras podrían, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura (véase el factor de riesgo “Las pólizas de seguro que la Sociedad tiene contratadas podrían no ser suficientes para cubrir toda la cuantía de los daños en los activos o de la responsabilidad de la Sociedad”).

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de la Sociedad podrían tener

un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

1.18.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

La actividad de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio del Gestor y del *Property Manager*.

Aunque la Sociedad cuenta con un Consejo de Administración, la actividad de la Sociedad está gestionada externamente por Orange Town (Gestor) y Alquiler Seguro (*Property Manager*), tal y como se describe en el apartado 1.6.1.3 del este Documento. De acuerdo con este esquema de externalización de servicios, la evolución de la Sociedad y de su negocio depende de la actuación del Gestor y del *Property Manager* y, en particular, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia de la Sociedad, y de su capacidad para invertir y gestionar una cartera de inversión inmobiliaria. En este sentido, el Gestor y el *Property Manager* podrían no tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para la Sociedad o cometer errores a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones.

Por otra parte, de conformidad con el Contrato de Gestión, el Gestor tiene derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar parte de los servicios que presta a la Sociedad. Aunque en tales circunstancias, el Gestor seguiría siendo el responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.

Además, el Gestor y el *Property Manager* podrían desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que prestan a la Sociedad. Cualquiera de esas actividades presentes y futuras, incluyendo la constitución y/o el asesoramiento a sociedades, podrían conllevar recursos sustanciales del Gestor y del *Property Manager* que podrían implicar una menor dedicación a la Sociedad, lo que podría afectar negativamente a la Sociedad.

Por otro lado, existen diversos acontecimientos que podrían afectar negativamente a la Sociedad y no se encuentran enteramente bajo el control del Gestor o del *Property Manager*, tales como cambios en su situación financiera o en sus políticas o estructuras internas, que podrían influir negativamente en su capacidad para retener a sus empleados. En caso de renuncia, incapacidad o indisponibilidad de sus empleados, el Gestor y el *Property Manager* podrían no ser capaces de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario, lo cual podría afectar negativamente a la gestión de la Sociedad.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

El Contrato de Gestión, el Contrato de *Property Management* y el Contrato de Desarrollo del Plan Estratégico tienen el carácter de operaciones con partes vinculadas, lo cual podría generar conflictos de interés.

D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero de la Sociedad) es socio único y representante persona física

de Tau Advisors United, S.L., que es, a su vez, fundador, socio, Consejero, Presidente y Consejero Delegado de ENACOM. Asimismo, D. Antonio Carroza Pacheco es el representante persona física de ENACOM como administrador único de Alquiler Seguro (*Property Manager*), administrador de otras empresas pertenecientes a Alquiler Seguro Grupo, así como socio indirecto y el administrador solidario de Orange Town (Gestora). D. Sergi Gargallo Lorente (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad) es socio único y representante persona física de Active Growth Consulting, S.L., socio, Consejero y Consejero Delegado de ENACOM. Asimismo, D. Sergi Gargallo Lorente es administrador de otras empresas pertenecientes a Alquiler Seguro Grupo, así como socio indirecto y administrador solidario de Orange Town. D. Jesús Martí Alcázar (Consejero de la Sociedad) es el Director del Área de Grandes Cuentas de Alquiler Seguro. D. Ramón Gayol Pintado (Consejero de la Sociedad) es socio fundador y representante persona física del administrador único de Allout (es decir, Allout Partners, S.L.).

Por tanto, el Contrato de Gestión, el Contrato de *Property Management* y el Contrato de Desarrollo del Plan Estratégico tienen la calificación de operaciones vinculadas, lo cual podría originar conflictos de intereses de la Sociedad con el Gestor, el *Property Manager* y Allout. Por ello, en las decisiones del accionista único del 21 de octubre de 2024 y los subsiguientes acuerdos del Consejo de Administración de la misma fecha, se ratificó la suscripción de dichos contratos por parte de la Sociedad.

Aunque la Ley de Sociedades de Capital, así como el Contrato de Gestión y el Contrato de *Property Management* establecen mecanismos destinados a intentar evitar posibles situaciones de conflicto de interés, tal y como se describe en el apartado 1.13.6 del presente Documento, dichos mecanismos podrían no ser suficientes para evitarlos. En este sentido, las operaciones vinculadas de la Sociedad, incluyendo el Contrato de Gestión, el Contrato de *Property Management* y el Contrato de Desarrollo del Plan Estratégico, se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros.

Los conflictos de interés que la Sociedad no fuese capaz de resolver podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La resolución del Contrato de Gestión y el Contrato de *Property Management* podría conllevar costes significativos para la Sociedad.

El Contrato de Gestión y el Contrato de *Property Management* tienen una vigencia inicial respectivamente hasta el 1 de mayo de 2034 y el 1 de junio de 2034, sin perjuicio de sus posibles prórrogas. No obstante, los referidos contratos prevén una serie de circunstancias en las que se podrá instar su resolución, lo que implicaría el cese de la prestación de los servicios a la Sociedad por parte de la Gestora como del *Property Manager* y podría dar derecho a los mismos a recibir cantidades relevantes que la Sociedad tendría que abonar. En el apartado 1.6.1.3 de este Documento se incluye información detallada sobre la duración del Contratos de Gestión como del Contrato de *Property Management* y los supuestos y consecuencias de su resolución anticipada.

1.18.3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

La Sociedad está sujeta a los riesgos asociados al préstamo con Alquiler Seguro.

A 30 de junio de 2024, el saldo de la “Deuda con empresas del grupo a largo plazo”, correspondiente en su totalidad al principal del préstamo suscrito por la Sociedad con Alquiler Seguro (cuyas características de detallan en el apartado 1.5 de este Documento) más los intereses del mismo devengados a esa fecha, ascendía a 1.827.676,75 euros, y representa un 25,3% sobre la valoración total de la cartera de inmuebles de la Sociedad (7.232.103 euros) a 30 de septiembre de 2024 según el informe de valoración emitido por ST.

Por tanto, la Sociedad está sujeta a riesgos asociados a este préstamo, incluyendo el riesgo de que el préstamo no sea renovado anualmente al vencimiento o que tenga lugar alguna de las causas de vencimiento anticipado, como son el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato de préstamo, la declaración de concurso de acreedores de la Sociedad, el embargo de sus bienes o la realización por su parte de actos que pongan en peligro o disminuyan su solvencia. En estos supuestos, si la Sociedad no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente la deuda, o buscar recursos adicionales. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito, y no permitir a la Sociedad satisfacer el servicio de la deuda. Además, la Sociedad no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Las fluctuaciones de los tipos de interés podrían afectar negativamente a los resultados de la Sociedad.

El 100% del préstamo de la Sociedad con Alquiler Seguro está vinculado a tipos de interés variables, en concreto referenciado al Euribor más un diferencial del 0,25% devengado semestralmente.

En ese sentido un incremento en los tipos de interés de mercado implicará que los tipos de interés calculados semestralmente para el contrato de préstamo sean más elevados, provocando en la Sociedad un aumento de los gastos financieros.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La falta de financiación en condiciones aceptables puede condicionar el crecimiento de la Sociedad.

En el futuro la Sociedad podría necesitar captar capital o recursos ajenos de cara a financiar su crecimiento. La Sociedad no puede asegurar la disponibilidad a futuro de recursos financieros a través de capital o de terceros o que los mismos sean en condiciones aceptables. Si la obtención de recursos

financieros no fuera posible o resultase más costosa que en el pasado, ello podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad, así como en caso de ser necesaria una ampliación de capital podría provocar en mayor o menor medida una dilución a los accionistas.

1.18.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.

Las inversiones inmobiliarias en el tipo de activos en los que se centra la estrategia de la Sociedad se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas, en las que la inversión tiende a retraerse.

Por tanto, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos y verse obligado a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera de inmuebles a posibles cambios coyunturales.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad opera en un sector altamente competitivo.

La Sociedad opera en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, españolas y extranjeras, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia y el conocimiento local del mercado inmobiliario es un factor de éxito para el desarrollo de esta actividad. Es posible que los competidores de la Sociedad pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo ofrecer mejores condiciones que la Sociedad.

La elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos y/o a una disminución de los precios.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

El sector inmobiliario es de naturaleza cíclica.

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español. En este sentido, los mercados inmobiliarios son de naturaleza cíclica y por lo general siguen, con un cierto desfase, a la evolución de la economía. Por tanto, el carácter cíclico del sector puede provocar fluctuaciones en la demanda de las propiedades en alquiler.

A 30 de septiembre de 2024 los 36 inmuebles con plena propiedad de la Sociedad, y por consiguiente disponibles para ser arrendados, presentaban una ratio de ocupación del 97,2% y una renta mensual media de 664,70 euros. No obstante, si la Sociedad, ante una caída de la demanda y un exceso de

oferta de propiedades en alquiler, no pudiera retener a sus inquilinos o conseguir nuevos que los sustituyan, los inmuebles podrían quedar desocupados, lo que disminuiría los ingresos y podría afectar negativamente a la Sociedad. A su vez, la renovación de los contratos de arrendamiento de la Sociedad o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado existentes en el momento de su renovación o suscripción o la capacidad de negociación y la situación financiera de los inquilinos de la Sociedad.

Por todo ello, no hay garantía de que la Sociedad pueda en el futuro mantener la ratio de ocupación ni el nivel de renta de sus inmuebles, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La aparición de pasivos, vicios o defectos que no hubieran sido revelados durante los procesos de *due diligence* previos a las adquisiciones de activos podría afectar negativamente a la Sociedad.

Aunque, antes de adquirir nuevos activos, la Sociedad lleve a cabo un estudio de mercado y un proceso de revisión (*due diligence review*) sobre la situación técnica y legal de los mismos, no se puede asegurar que una vez adquiridos los inmuebles no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, ciertos daños o defectos de calidad, o que se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado la valoración.

Por tanto, las adquisiciones de activos inmobiliarios implican una serie de riesgos. Así, por ejemplo, la Sociedad podría encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con los activos adquiridos por la Sociedad o y que no hubieran sido revelados durante los procesos de *due diligence*. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la Sociedad que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias de la Sociedad, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos de la Sociedad.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria pueden derivarse costes y responsabilidades no previstos para la Sociedad.

La actividad inmobiliaria, y en particular la residencial, se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir.

Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y

ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, y al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírseles a los arrendatarios.

En ese sentido, durante 2023, se aprobó en España la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la cual modifica algunas partes de la LAU, y el Real Decreto Ley 5/2023, de 28 de junio, que han tenido repercusión en la Sociedad. Por un lado, la Sociedad como arrendador ha estado sujeta a limitaciones de actualización de rentas de un 2% en 2023 y un 3% en 2024, así como está pendiente de la definición por parte del Instituto Nacional de Estadística, antes del 31 de diciembre de 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de alquiler a partir del año 2025. Por otra parte, la Sociedad puede verse limitada a la hora de alquilar ciertas viviendas en zonas declaradas como tensionadas, cuando la respectiva Comunidad Autónoma se haya acogido formalmente a la aplicación del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, dado que la vivienda es una materia regulada a nivel autonómico. A la fecha del presente Documento, la única Comunidad Autónoma que aplica el Sistema Estatal de Referencia de Precios es Cataluña, donde la Sociedad tiene localizados el 55,3% de los inmuebles, que generan el 54,6% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024. Por tanto, en Cataluña, al ser la Sociedad considerada como un gran tenedor de viviendas y mayormente alquiladas, la fijación de un nuevo precio de alquiler para un inmueble de su propiedad queda limitada a la menor de las siguientes cantidades: (i) la renta fijada en el contrato de alquiler del inmueble en cuestión que hubiese estado vigente en los últimos 5 años –pudiendo, únicamente, aplicar el mecanismo de actualización de renta que se hubiese pactado en el mismo–, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior; o (ii) el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia del alquiler, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

Asimismo, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, puede imponer a la Sociedad obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para arrendar o vender un bien inmueble de su propiedad.

Por tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia podría hacer que la Sociedad tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría tener un

impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.5. Riesgos de carácter fiscal.

La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente.

El socio único de la Sociedad decidió el 15 de septiembre de 2023 optar por acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs establecido en la Ley de SOCIMIs, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán sujetos a las obligaciones impuestas y a los beneficios definidos en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs.

La Sociedad, en aplicación del régimen especial de las SOCIMIs, está sujeta con carácter general, en atención a la normativa vigente, a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos de tributación en sede de los accionistas.

La aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs está condicionada al cumplimiento por parte de la Sociedad de una serie de requisitos en el plazo de 2 años desde la fecha del referido acuerdo, es decir, no más tarde del 15 de septiembre de 2025 (inclusive). De dichos requisitos, a la fecha del presente Documento, la Sociedad no cumple con tener un capital social mínimo de 5 millones euros o la admisión o incorporación a negociación de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. La Sociedad tiene como objetivo realizar una ampliación de capital entre nuevos inversores para cumplir en plazo el requisito de capital social mínimo.

En caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMIs en el plazo de 2 años legalmente establecido: (i) pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del periodo impositivo en el que se produjese el incumplimiento; y (ii) quedaría obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por el Impuesto sobre Sociedades resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Además, el cese de la aplicación de este régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs se produciría si: (i) la Sociedad a 15 de septiembre de 2025 (inclusive) no cumpliera los requisitos dispuestos en la Ley de SOCIMIs; o bien si (ii) con posterioridad al término de ese plazo (es decir, a partir del 15 de septiembre de 2025, inclusive) se produjese alguna de las siguientes circunstancias:

- La exclusión de las acciones de la Sociedad de la negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a las que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la

Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en los activos aptos (bienes inmuebles o acciones o participaciones en determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

Una eventual pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIs implicaría que la Sociedad: (i) tuviera que tributar, por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias expuestas; (ii) tuviera que regularizar la tributación de las rentas obtenidas y de la bonificación del 95% a efectos del TPO de los inmuebles en los que no se haya cumplido el periodo de mantenimiento de 3 años; y (iii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos 3 años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen, lo que podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de las SOCIMIs son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto, de forma que su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas vinculantes escritas.

En este sentido, cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la Agencia Tributaria o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general en España, o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España, o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMIs; podrían afectar negativamente a la Sociedad.

La transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social de las SOCIMIs antes de que transcurra el periodo mínimo de tres años podría suponer una cuota adicional en el Impuesto sobre Sociedades.

La transmisión de activos inmobiliarios afectos al cumplimiento del objeto social principal antes de cumplir el plazo de mantenimiento de 3 años supondría que: (i) los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen de las SOCIMIs (aunque si se excediese dicho umbral no se perdería el régimen de las SOCIMIs en la medida en que se volviese a cumplir el requisito de composición de las rentas el ejercicio siguiente) y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente el 25%); (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos de alquiler derivados de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMIs hubiera sido aplicable, se gravarían de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general; y (iii) igualmente, se debería regularizar la potencial aplicación realizada de la bonificación del 95% a los efectos del TPO en la adquisición de los inmuebles. Adicionalmente, cabe señalar que la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del

régimen de las SOCIMIs estaría parcialmente sujeta a tributación bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, por el importe correspondiente a la ganancia que hubiese sido generada en ejercicios previos a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs, incluso si se mantienen durante el periodo mínimo de 3 años. Sin embargo, en todos los casos el uso de créditos o activos fiscales preexistentes de la Sociedad sería posible, sujeto a las limitaciones aplicables.

Dado el número de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI actualmente titularidad de la Sociedad, lo referido anteriormente podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad puede quedar sujeta a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión previsto para el 50% de los beneficios procedentes de activos aptos para la aplicación del régimen.

De conformidad con la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley de SOCIMIs, la Sociedad puede quedar sujeta a un gravamen especial del 15% en el Impuesto sobre Sociedades por la parte de los beneficios no distribuidos una vez cumplidos los requisitos legales que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y que no estén sujetos al plazo de reinversión previsto para los beneficios procedentes de la transmisión de activos aptos para la aplicación del régimen de SOCIMI (3 años).

Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de la Junta General de Accionistas de la aplicación de los resultados del ejercicio correspondiente, y deberá ser declarado e ingresado en los dos meses siguientes a dicha fecha.

En caso de que dicho impuesto sea aplicable a la Sociedad, puede generar un gasto para la misma y, por tanto, puede suponer una pérdida significativa de beneficios para la Sociedad.

La Sociedad podría verse obligada a tributar a un tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a accionistas significativos que no cumplan con el requisito de tributación mínima.

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% en el Impuesto sobre Sociedades por el importe íntegro de los dividendos distribuidos a cualquier accionista titular de una participación igual o superior al 5% del capital social de ASAM (individualmente, un “**Accionista Significativo**”) cuando: (i) dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%, tal y como prevé el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos; o (ii) los accionistas no proporcionen debidamente a la Sociedad la información acreditando que el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad es igual o superior al 10%, en los términos establecidos en los estatutos sociales.

Sin perjuicio de lo anterior, los estatutos sociales (artículo 29) prevén una indemnización a la Sociedad por parte de cualquier Accionista Significativo en aquellos supuestos en los que la distribución del dividendo obligue a la Sociedad a satisfacer el gravamen especial indicado en el párrafo anterior. La indemnización será pagadera por parte de cualquier Accionista Significativo que hubiera generado el

devengo de dicho gravamen especial. En particular, los estatutos sociales exigen que en el caso de que se haga un pago de dividendos a un Accionista Significativo, la Sociedad tendrá derecho a una indemnización de la cantidad equivalente a los gastos tributarios incurridos por la Sociedad en el pago de dicho dividendo de la cantidad a pagar a dicho Accionista Significativo incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que pudiese gravar el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente. Sin embargo, estas medidas podrían no ser efectivas. En dicho caso, los dividendos distribuidos a un Accionista Significativo podrían generar un gasto para la Sociedad (ya que puede tener que pagar un gravamen del 19% en el Impuesto sobre Sociedades sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución significativa de beneficios para la Sociedad.

La Sociedad podría no contar con suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en la Ley de SOCIMIs.

Adicionalmente, en caso de que la Sociedad generase beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podría no ser aprobada por sus accionistas o podría no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos sus accionistas. Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, empeoraría su liquidez y su fondo de maniobra, así como reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de inversiones, todo lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

1.18.6. Riesgo sobre las acciones de la Sociedad.

La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad.

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (*free float*) puesto que, tal como se señala en el apartado 1.15 de este Documento, el 100% del capital está en manos de un único accionista, se espera que no exista liquidez en el Mercado y se trate de un valor ilíquido. Asimismo, tras su incorporación al Mercado, existe incertidumbre sobre el desarrollo y mantenimiento de un mercado de negociación activo y líquido de las acciones, lo que puede dar lugar a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos.

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 2.7 del presente Documento, ASAM no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones.

Por tanto, la inversión en las acciones de la Sociedad es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas cotizadas en mercados regulados.

En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

El precio de referencia de las acciones de la Sociedad puede no corresponder con el precio de negociación tras la incorporación en el Mercado.

ST Consultores ha elaborado un informe de valoración de las acciones de ASAM a 30 de septiembre de 2024 con fecha 11 de noviembre de 2024, que ha sido tomado como base por el Consejo de Administración de la Sociedad para fijar el precio de referencia de las acciones.

Las hipótesis utilizadas en la valoración realizada por ST Consultores, que se detallan en el Anexo IV del presente Documento, podrían no evolucionar conforme a lo previsto y esto podría llegar a impactar en el valor de la Sociedad.

Por tanto, no puede garantizarse que las acciones de la Sociedad vayan a cotizar a un precio igual o superior al precio de referencia, por lo que el inversor podría perder parte o toda su inversión.

El precio de negociación en el Mercado de las acciones de la Sociedad puede fluctuar ampliamente por diversos factores.

El precio de negociación en el Mercado de las acciones de la Sociedad puede no reflejar el valor de los inmuebles propiedad de la Sociedad y puede fluctuar considerablemente por diversos factores, incluyendo, entre otros, variaciones en los resultados de la Sociedad, la emisión o venta futura de acciones o valores convertibles en acciones de la Sociedad, la iliquidez de las acciones en el Mercado, la incorporación o salida de miembros del Consejo de Administración, del equipo del Gestor o del Property Manager, la divergencia entre los resultados de la Sociedad respecto a las expectativas de los inversores, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles respecto al sector inmobiliario, la Sociedad o cualquiera de sus activos, la percepción de que otros sectores pueden tener mejores perspectivas, las condiciones económicas generales, los cambios legislativos en el sector inmobiliario, así como otros acontecimientos y factores que están o no bajo el control de la Sociedad.

Los mercados bursátiles experimentan ocasionalmente una extrema volatilidad de precios y volúmenes, especialmente en los últimos años, lo que, sumado a las condiciones económicas, políticas y de otra índole, podría afectar negativamente al precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

Futuras ampliaciones de capital o ventas de acciones en el Mercado, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podría afectar negativamente al precio de la acción de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 1.5 del presente Documento la Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, o también podrían producirse transmisiones de acciones de la Sociedad.

Un aumento de capital o la venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el Mercado, o la percepción de que tales operaciones podrían ocurrir, podría afectar negativamente al precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

Los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.

La Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de ASAM podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

2. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento, el capital social de ASAM es de 3.647.820 euros y está representado por 364.782 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

El accionista único de la Sociedad decidió el 21 de octubre de 2024 solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación. A su vez el accionista único también decidió facultar al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, para solicitar en nombre y representación del Emisor, la incorporación de la totalidad de las acciones representativas de su capital social en BME Scaleup.

Está previsto que la totalidad de las acciones de ASAM sean incorporadas a BME Scaleup.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de BME Scaleup y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del presente Documento, tal como se ha señalado en el apartado 1.15 anterior, la Sociedad tiene como único accionista a Alquiler Seguro, S.A.U.

El valor de la totalidad de las 364.782 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento es de 5.033.992 euros al precio de referencia de 13,8 euros por acción.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de ASAM es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta

y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros.

Todas las acciones de ASAM son acciones ordinarias, no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, y todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o en los estatutos sociales de ASAM:

- Derecho a percibir dividendos.
- Derechos de asistencia.
- Derechos de voto y representación.
- Derechos de suscripción preferente.
- Derecho de información.

2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento, no existen pactos parasociales entre la Sociedad y el accionista que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.

A la fecha del presente Documento no existen compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por el accionista o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Scaleup.

2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.

Los estatutos sociales de ASAM están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa de BME Scaleup en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 10 de los estatutos sociales, cuyo texto transcrito íntegramente es el siguiente:

"ARTÍCULO 10.- Transmisión de acciones.

Las acciones y derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los derechos de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

No obstante lo anterior, desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, y en tanto la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen:

- a) *La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% de capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas de la Sociedad.*
- b) *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducirse que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, solo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*
- b) *La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:*

"ARTÍCULO 32. Comunicación de participación significativos.

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o pérdidas de acciones, por cualquier título directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 10% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (en su defecto, al órgano de administración) y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiese producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad, desde la admisión a negociación de sus acciones, dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity o cualquier otro sistema multilateral de negociación en el que cotice en el futuro."

- c) *La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 33 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:*

"ARTÍCULO 33.- Comunicación de pactos parasociales.

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad, los pactos que suscriba, modifique, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiere

producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad, desde la admisión a negociación de sus acciones, dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity o cualquier otro sistema multilateral de negociación en el que cotice en el futuro.”

- La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en BME Scaleup, conforme al artículo 34 de los estatutos sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“ARTÍCULO 34.- Exclusión de negociación.

Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, y en tanto la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado, que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o cualquier otro sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a una exclusión de negociación del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. Tampoco resultará de aplicación en caso de que se produzca un cambio de segmento de negociación dentro de BME MTF Equity”

2.7. Contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

La Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

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

ASAM firmó el 27 de septiembre de 2024 un contrato con VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 1/2023. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados en el proceso de incorporación a BME Scaleup y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Sociedad y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de octubre de 2023 según se establece en la Circular 4/2023 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Scaleup.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. nº B-86790110, y tiene domicilio social en calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

Sociedad de Tasación, S.A., con N.I.F. A28808145 y domicilio en Príncipe de Vergara 43, 28001 Madrid, ha emitido con fecha 14 de octubre de 2024 un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024 que se adjunta como Anexo IV del presente Documento.

A su vez, ST Consultores Inmobiliarios, S.L. con N.I.F. B81512550 y domicilio en Príncipe de Vergara 112, 6ª, 28001 Madrid, ha emitido con fecha 11 de noviembre de 2024 un informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2024 que se adjunta como Anexo IV del presente Documento.

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- (i) Pérez-Llorca Abogados, S.L.P., con N.I.F. B81917858 y domicilio social en Paseo de la Castellana 50, 28046 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en el proceso de incorporación en BME Scaleup y ha realizado un informe de *due diligence* legal de la Sociedad.
- (ii) Banco de Sabadell, S.A. con N.I.F. A08000143 y domicilio social en Avenida Óscar Esplá 37, 03007 Alicante, como entidad agente.

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

ASAM declara haber informado y obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de las mismas y de los incorporados en sus currículum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2023.

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022, junto con los correspondientes informes de auditoría.

Alquiler Seguro Asset Management SOCIMI, S.A.U.

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 e informe de gestión del ejercicio 2023

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Alquiler Seguro Asset Management SOCIMI, S.A.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Alquiler Seguro Asset Management SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 asciende a 4.936 miles de euros, lo que supone el 91,34% del total de activos de la Sociedad.

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

La relevancia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2023 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría, habiendo aplicado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

Otras cuestiones

Con fecha 26 de mayo de 2023 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.



ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023

ÍNDICE DE CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Nota	Página	
	Balance de situación	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.	5
	Estado de cambios del patrimonio neto	6
	Estado de flujos de efectivo	8
	Notas explicativas	9
1	Información general	9
2	Bases de presentación de las cuentas anuales	13
3	Aplicación de resultados	14
4	Normas de registro y valoración	15
	4.1 Inversiones inmobiliarias	15
	4.2 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias	15
	4.3 Arrendamientos	15
	4.4 Activos financieros	16
	4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18
	4.6 Patrimonio neto	18
	4.7 Pasivos financieros	20
	4.8 Provisiones y pasivos contingentes	20
	4.9 Impuestos corrientes y diferidos	21
	4.10 Prestaciones a los empleados	21
	4.11 Reconocimiento de ingresos	21
	4.12 Transacciones entre partes vinculadas	22
	4.13 Aspectos medioambientales	22
	4.14 Moneda funcional y de presentación	22
	4.15 Estado de flujos de efectivo	22
5	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	22
	5.1 Riesgo de crédito	22
	5.2 Riesgo de mercado	23
	5.3 Riesgo de liquidez	23
	5.4 Estimación de valor razonable	23
6	Inmovilizado	24
	6.1 Inmovilizado intangible	24
	6.2 Inmovilizado material	24
	6.3 Inversiones inmobiliarias	25
7	Análisis de activos financieros	27
8	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	27
9	Capital social	27
10	Pasivos financieros	28
11	Situación fiscal	28
12	Ingresos y gastos	30
13	Consejo de administración y alta dirección	31
14	Otras operaciones con partes vinculadas	31
15	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009	32
16	Otra información	34
17	Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	34
18	Hechos posteriores	34

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2023	31-12-2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		4.974.292,17	3.219.788,56
Inmovilizado intangible	6.1	694,46	694,46
Aplicaciones informáticas		694,46	694,46
Inmovilizado material	6.2	14.468,78	17.924,47
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		14.468,78	17.924,47
Inversiones inmobiliarias	6.3	4.936.174,93	3.192.034,63
Terrenos		3.491.936,77	2.507.955,74
Construcciones		1.444.238,16	684.078,89
Inversiones financieras a largo plazo	7	22.954,00	9.135,00
Otros activos financieros		22.954,00	9.135,00
B) ACTIVO CORRIENTE		430.439,63	72.111,13
Existencias		9.766,80	855,65
Anticipos a proveedores		9.766,80	855,65
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	-566,35	3.076,57
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-566,35	1.971,25
Otros créditos con las Administraciones Públicas		0,00	1.105,32
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	7	0,00	15.552,94
Otros activos financieros		0,00	15.552,94
Inversiones financieras a corto plazo	7	339,05	378,71
Otros activos financieros		339,05	378,71
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	420.900,13	52.247,26
Tesorería		420.900,13	52.247,26
TOTAL ACTIVO (A+B)		5.404.731,80	3.291.899,69

Las notas explicativas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-12-2023	31-12-2022
A) PATRIMONIO NETO		3.431.115,35	3.271.079,19
A-1) Fondos propios		3.431.115,35	3.271.079,19
Capital	9	3.647.820,00	3.347.820,00
Capital escriturado		3.647.820,00	3.347.820,00
Reservas	9	-126.607,89	-2.200,89
Otras reservas		-126.607,89	-2.200,89
Resultados negativos ejercicios anteriores		-74.539,92	-82.267,80
Resultado del ejercicio / periodo	9	-15.556,84	7.727,88
B) PASIVO NO CORRIENTE		1.945.282,68	9.444,73
Provisiones a largo plazo		117.927,23	0,00
Provisiones por otras responsabilidades		117.927,23	0,00
Deudas a largo plazo	10	23.644,00	9.444,73
Otros pasivos financieros		23.644,00	9.444,73
Deudas con empresas del grupo a largo plazo		1.803.711,45	0,00
Otras deudas largo plazo con partes vinculadas		1.803.711,45	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		28.333,77	11.375,77
Provisiones a corto plazo		5.374,45	0,00
Deudas a corto plazo	10	0,00	0,00
Otras deudas a corto plazo		-0,00	0,00
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	10, 14	0,00	9.735,30
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	22.959,32	1.640,47
Proveedores		1.524,60	1.150,82
Acreedores		20.760,44	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	674,28	489,95
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		5.404.731,80	3.291.899,69

Las notas explicativas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

	Nota	31-12-2023	31-12-2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS		138.905,50	108.747,27
Importe neto de la cifra de negocios	12	138.905,50	108.747,27
Prestaciones de servicios		138.905,50	108.747,27
Trabajos realizados por otras empresas		-	-4.365,92
Gastos de personal		-22.694,81	-30.212,21
Otros gastos de explotación	12	-112.415,11	-53.621,11
a) Servicios exteriores		-104.336,38	-49.733,77
b) Tributos		-8.048,73	-3.887,34
Amortización	6	-13.844,59	-15.021,21
Otros resultados		-1.972,42	655,48
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-12.021,43	6.182,30
RESULTADO FINANCIERO		-3.535,41	6.182,30
Ingresos financieros		176,04	0,00
Gastos financieros		-3.711,45	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11	-15.556,84	6.182,30
Impuestos sobre beneficios		0,00	1.545,58
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-15.556,84	7.727,88
RESULTADO DEL EJERCICIO	3, 9	-15.556,84	7.727,88

Las notas explicativas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresados en Euros)

A) Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023	Nota	31-12-2023	31-12-2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	3, 9	-15.556,84	7.727,88
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3, 9	-15.556,84	7.727,88

Las notas explicativas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en Euros)

B) Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023	Nota	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio / periodo	Resultados de ejercicios ant.	Total
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2022		3.227.820,00	-2.200,89	-1.489,43	-80.831,88	3.143.297,80
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3	0,00	0,00	7.727,88	0,00	7.727,88
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 9	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
Aumentos de capital		120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3			1.489,43	-1.435,92	53,51
SALDO FINAL DEL EJERCICIO A 31-12-2022		3.347.820,00	-2.200,89	7.727,88	-82.267,80	3.271.079,19
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023		3.347.820,00	-2.200,89	7.727,88	-82.267,80	3.271.079,19
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3	0,00	0,00	-15.556,84	0,00	-15.556,84
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 9	300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00
Aumentos de capital		300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3	0,00	-124.407,00	-7.727,88	7.727,88	-124.407,00
SALDO FINAL DEL EJERCICIO A 31-12-2023		3.647.820,00	-126.607,89	-15.556,84	-74.539,92	3.431.115,35

Las notas explicativas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en Euros)

	Nota	31-12-2023	30-08-2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-15.556,84	1.224,28
2. Ajustes del resultado		20.905,10	6.725,58
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	13.844,59	7.379,66
Ingresos financieros		-176,04	0,00
Gastos financieros		3.711,45	0,00
Otros ingresos y gastos		3.525,10	-654,08
3. Cambios en el capital corriente		22.222,36	1.489,41
Existencias		-8.911,15	0,00
Deudores y otras cuentas para cobrar	7	3.957,36	-276,47
Otros activos corrientes		15.931,65	-865,20
Acreedores y otras cuentas para pagar	10	21.318,85	2.631,08
Otros pasivos corrientes		-10.074,35	0,00
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-3.535,41	0,00
Cobro intereses		-3.711,65	0,00
Pago de intereses	10	176,04	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		23.720,77	9.439,27
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-1.769.267,17	-4.270,00
Inversiones inmobiliarias	6,3	-1.755.448,17	-4.120,00
Otros activos financieros	7	-13.819,00	-150,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-1.769.267,17	-4.270,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9	300.000,00	0,00
Emisión de instrumentos de patrimonio		300.000,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.814.199,27	0,00
a) Emisión:		1.814.199,27	606,17
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	1.800.000,00	0,00
Otras deudas		14.199,27	606,17
a) Devolución y amortización:		0,00	-64,30
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	-89,30
Otras deudas		0,00	25,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		2.114.199,27	541,87
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	52.247,26	30.084,78
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	420.900,13	35.795,92

Las notas explicativas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

NOTAS EXPLICATIVAS A LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 de diciembre de 2023

(Expresada en Euros)

1. Información general

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido ante notario en Madrid D. José Miguel García Lombardía el día 2 de marzo de 2015, bajo la denominación social DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L bajo el régimen jurídico de Sociedad Limitada.

La Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33.299, Folio 31, Sección 8, hoja nº M-599274, inscripción 1ª y tiene su domicilio social y fiscal en Avenida de América, 18, 28028, MADRID.

Con fecha 15 de septiembre de 2016, y por la escritura de Cambio de Denominación de la Sociedad "DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L.", se cambió la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U."

Con fecha 9 de febrero de 2024 y por la escritura de transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima, la Sociedad "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.", se cambia la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.". Dicho acuerdo fue aprobado previamente con fecha 15 de septiembre de 2023 por la Junta General (Accionista único).

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023, y descritos en el artículo 2 de sus estatutos sociales. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2023 su objeto social es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

A 31 de diciembre de 2023 a la Sociedad se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias. No obstante, con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad presentó, ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, el Régimen de SOCIMI, la correspondiente solicitud. En consecuencia, la Sociedad ha dejado de estar acogida con esa misma fecha, al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad se encuentra a 31 de diciembre de 2023 participada en su totalidad por su accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U., sociedad que se encuentra directamente participada por la mercantil Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (en adelante "ENACOM" o "ALQUILER SEGURO GRUPO"), sociedad dominante del Grupo.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad tal y como figura en el apartado 4 "Normas de registro y valoración".

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2024.

La Sociedad efectuó tras su constitución, distintas ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas por su partícipe único, Alquiler Seguro, S.A.U.:

- Con fecha 31 de enero de 2020 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros, mediante la creación de 235.383 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 238.383. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 2.383.830 euros.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

- Con fecha 27 de julio de 2020 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.
- Con fecha 1 de julio de 2021 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.
- Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Accionista único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.
- Con fecha 1 de junio de 2023 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 334.783 a la 364.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.647.820,00 euros.

El 28 de septiembre de 2023, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. En este sentido el plazo se computará, en el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
En este sentido el plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Contrato Marco de Prestación de Servicios con Alquiler Seguro, S.A.U.

El 1 de febrero de 2020, la Sociedad y Alquiler Seguro, S.A.U. (en adelante, "ALQUILER SEGURO") firmaron un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determina la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad. En el Contrato se describen los principales servicios que serán prestados a la Sociedad sin exclusividad, que son los siguientes:

1. Localizar un arrendatario que cumpla los requisitos exigidos por ALQUILER SEGURO, proporcionando los medios publicitarios oportunos para una efectiva difusión del arrendamiento de la vivienda.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

2. Efectuar un estudio financiero de viabilidad y solvencia de los arrendatarios con carácter previo a la firma del contrato, con acceso a Registros de Morosos y búsqueda de antecedentes en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM).
3. Preparar la documentación y redactar los contratos de arrendamientos necesarios.
4. Gestionar el cobro de rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes. (Proceso certificado por Bureau Veritas - Calidad ISO 9001).
5. Localizar un nuevo arrendatario, en caso de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario inicial durante el primer año de vigencia del mismo sin coste.
6. Redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrollada por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por ALQUILER SEGURO, con tramitación completa del proceso judicial.
7. Facilitar a la Sociedad la facturación electrónica, así como la suscripción on line, a través de su área privada, un contrato de mandato que autorice a ALQUILER SEGURO a firmar en su nombre el correspondiente contrato de arrendamiento.
8. Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda de desahucio. Dicha garantía se ampliará hasta la fecha de recuperación de la posesión del inmueble por parte de la Sociedad, siendo obligación del mismo otorgar poder general para pleitos a favor de los profesionales designados por ALQUILER SEGURO en plazo máximo de 5 días desde que le sea solicitado, compareciendo en los actos que le sean requeridos por el órgano judicial.

Por la prestación de los servicios anteriormente indicados, ALQUILER SEGURO percibe unos honorarios consistentes en una mensualidad de renta más I.V.A. a la firma del contrato de arrendamiento y de una cantidad fija mensual del 5% más I.V.A., de la renta vigente, a detracer de la misma. No obstante, la Sociedad pactó con ALQUILER SEGURO la aplicación de un descuento del 100% sobre los honorarios descritos hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo. En consecuencia, es voluntad de los Administradores la entrada en vigor de un nuevo Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se dé cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

Cabe destacar que, con fecha 1 de febrero de 2024, la Sociedad formalizó un nuevo Contrato Marco de Prestación de Servicios con Alquiler Seguro, S.A.U., variando, únicamente, la aplicación del descuento, pasando a ser de un 50% sobre los honorarios descritos, hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

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

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

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular las cuentas anuales abreviadas según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, las mismas han sido preparadas atendiendo a la predisposición de la Sociedad de cotizar en un mercado multilateral de negociación en los próximos meses.

Asimismo, la preparación de estas cuentas anuales ha sido debido a dar cumplimiento a la finalidad de poder comparar adecuadamente la situación patrimonial de la Sociedad como continuación al proceso de transformación en una sociedad anónima, según lo establecido en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y 221 del Reglamento del Registro Mercantil relativo a Transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas por los Administradores Solidarios de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2023, fueron aprobadas por el Accionista único el 30 de junio de 2023 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y el RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior. En la preparación de estas cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

Ni a 31 de diciembre de 2023 ni a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los administradores solidarios de la Sociedad tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad estuvo acogida al hasta el 27 de septiembre de 2023 al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas (en adelante, "EDAV") establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, desde el 28 de septiembre de 2023 se acogió régimen SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre sociedades del 0%. Los administradores solidarios realizan una

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

- Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios del patrimonio neto, y estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio 2023, las correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

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

No existe ninguna causa que impida la comparación de los cuentas anuales del ejercicio actual con los del ejercicio anterior. Las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022 fueron revisadas y auditadas por Buldú & Guevara Auditores, S.L.P.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del activo o del pasivo que figuren en más de una partida del balance.

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2023 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto la reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

i) Impacto medioambiental

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

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

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023, formulada por sus Administradores Solidarios, es la siguiente:

	2023
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdida)	-15.556,84
Aplicación:	
Pérdidas	-15.556,84

La situación de pérdidas en la que se sitúa la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 se debe mayormente a los primeros gastos derivados de profesionales independientes con el fin de dar cumplimiento a los requisitos iniciales propios del acogimiento al régimen SOCIMI y en especial los de transformación de la Sociedad en sociedad anónima.

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2022 fue aprobada por sus Administradores Solidarios con fecha 30 de junio de 2023 conforme a la siguiente tabla:

2022	
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (beneficio)	7.727,88
Aplicación:	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	7.727,88

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes de las inversiones inmobiliarias se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos. Igualmente se incorporan como mayor valor del activo los importes de los gastos necesarios para la adquisición y puesta en funcionamiento de los activos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 66,6 años (1,5% anual sobre el valor de la construcción).

La amortización de mobiliario se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas para el mobiliario son de 10 años.

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, y al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita habitualmente una valoración a un experto independiente. Dicha valoración puede ser realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023, y por tanto, no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 31 de diciembre de 2023 (a 31 de diciembre de 2022: misma situación).

4.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

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

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

Sociedad como arrendador

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización, adecuación o aquellos de los que sólo se posea la nuda propiedad (2 casos con nuda propiedad a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022) los restantes 32 inmuebles en propiedad a 31 de diciembre de 2023 se destinan al arrendamiento para su uso como vivienda, existiendo, por lo general, tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

La Sociedad ha mantenido a 31 de diciembre de 2023 un índice de ocupación interanual de la cartera susceptible de ser alquilada del 97,15% (89,20% a 31 de diciembre de 2022) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles, en el último año.

Un total de 31 de las 32 viviendas de las que se posee el pleno dominio, se encontraban con un contrato de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2023 a una renta bruta promedio de 10,3 euros/m² (10,7 euros/m² a 31 de diciembre de 2022).

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan aplicando un criterio lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.4. Activos financieros

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

El modelo de negocio es determinado por sus Administradores Solidarios, así como el cumplimiento de este y su ejecución. Dicho modelo refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

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

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

Deterioro de Valor

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

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

En cuanto a las fianzas derivadas de la formalización de cada contrato de arrendamiento, la Sociedad está obligada al depósito de estas en los organismos competentes reguladores según la comunidad autónoma donde radique el inmueble (IVIMA, IVAT, INCASOL, etc.)

Al adquirir un inmueble ya arrendado, la Sociedad se subroga a la fianza depositada por su anterior arrendador. En los casos en los que no hubieran sido depositadas en tiempo y forma, la Sociedad retiene del precio de la compraventa la cuantía estipulada en concepto de fianza según contrato de arrendamiento más el recargo y posibles intereses estipulados, siendo necesario su posterior depósito por parte de la Sociedad.

Las fianzas depositadas en los organismos competentes se reflejan en el activo de la Sociedad, ya sea por el importe depositado por la Sociedad o por el importe subrogado del vendedor.

Las fianzas recibidas de los arrendatarios son contabilizadas en el pasivo de la Sociedad en el momento en el que se reciben del arrendatario o que se subrogan del vendedor.

Las alteraciones, actualizaciones, complementos, así como la recuperación de las fianzas depositadas y la entrega de las recibidas, se reflejan en las correspondientes cuentas del activo y/o pasivo de la Sociedad.

Por último, la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento requiere por parte de la Sociedad compensar en el organismo regulador competente la cuantía que exceda sobre la fianza ya depositadas.

Baja de activos financieros

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

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

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en 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.

4.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El importe de esta partida del balance, que asciende a 420.900,13 euros (52.247,26 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

4.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias (acciones ordinarias tras la transformación de la Sociedad como sociedad anónima).

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

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

4.7. Pasivos financieros

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

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

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo de importe 1.800.000,00 euros otorgado por el accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25%. Dicho contrato de préstamo está considerado un débito por operaciones no comerciales y tiene una duración de un año, siendo prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y devenga intereses semestralmente.

A 31 de diciembre de 2023, se han devengado 3.711,45 euros en concepto de los intereses ordinarios relativos a dicho préstamo durante los 20 días de aplicación.

Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.7. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance 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.

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 las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha procedido a dar de alta provisiones por importe equivalente a 11.000,00 euros + IVA, relativos a los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

4.8. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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 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.

Régimen tributario

Con fecha 10 de febrero de 2020, la Sociedad solicitó la aplicación del "Régimen tributario especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas" (en adelante, "EDAV") regulado en los artículos 48 y 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, al cumplir con todos los requisitos legales necesarios para ello.

Hay que tener presente que este régimen fiscal es incompatible con el régimen de SOCIMI solicitado con fecha 28 de septiembre de 2023, habiéndose aplicado por tanto la baja en el régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

Los beneficios fiscales derivados del régimen EDAV desde el ejercicio 2020 no han sido aplicados en la práctica, dado la Sociedad (1) no ha tenido beneficios en estos ejercicios anteriores o (2) si los ha tenido, se han compensado con las bases imponibles negativas derivados de resultados pendientes de aplicación.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Al haber solicitado la aplicación del régimen de SOCIMI antes del 30 de septiembre de 2023, este régimen se aplicará a todo el ejercicio 2023, por lo que, desde el 1 de enero de 2023 ya no resulta de aplicación el régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

Otros impuestos

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

4.9. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

4.10. Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los 31 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2023 es de 2,6 años (1,9 años sobre 14 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2022).

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante la duración estimada del contrato. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios o costes, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

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

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

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones del arrendamiento.
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución.
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones del arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

4.11. Transacciones entre partes vinculadas

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

4.12. Aspectos medioambientales

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran, que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

4.13. Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.14. Estado de flujos de efectivo

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

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

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

No existe concentración de clientes al 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un contrato de intermediación profesional efectuado por Alquiler Seguro, S.A.U., por el que la Sociedad recibe por parte de Alquiler Seguro el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Al 31 de diciembre de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 22.954,00 a 31 de diciembre de 2023 (9.135,00 euros a 31 de diciembre de 2022), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

5.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

Es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas. Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo de importe 1.800.000,00 euros otorgado por el accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25%. Dicho contrato de préstamo está considerado un débito por operaciones no comerciales y tiene una duración de un año, siendo prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y devenga intereses semestralmente.

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, realizando una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

No obstante lo anterior, cabe indicar que el Consejo de Ministros del pasado 27 de diciembre de 2022 aprobó la prórroga del límite del 2% anual a la subida de las rentas de alquiler acordada el 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. En este sentido, la actualización de la renta no ha podido superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, y topado en el 2% anual.

Adicional a ello, el pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley regula, en su disposición final sexta, la extensión a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3% en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

5.4. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

6. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

6.1 Inmovilizado intangible

Inmovilizado intangible	Aplicaciones Informáticas
Saldo a 31-12-2022	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46
Altas coste	-
Bajas coste	-
Bajas de amortización acumulada	-
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-
Saldo a 31-12-2023	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46

En el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2022.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

Al 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

Ni en el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 ni 2022 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

A 31 de diciembre de 2023 no existen compromisos firmes de compra.

6.2 Inmovilizado material

	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Equipos proceso información	Total
Saldo a 31-12-2022	17.176,73	479,82	267,92	17.924,47
Coste	34.177,36	580,80	535,85	35.294,01
Amortización acumulada	-17.000,63	-100,98	-267,93	-17.369,54
Valor contable	17.176,73	479,82	267,92	17.924,47
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-3.407,69	-48,00	0,00	-3.455,69
Saldo a 31-12-2023	13.769,04	431,82	267,92	14.468,78
Coste	34.177,36	580,80	535,85	35.293,51
Amortización acumulada	-20.408,32	-148,98	-267,93	-20.825,23
Valor contable	13.769,04	431,82	267,92	14.468,78

En el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado material.

No se han producido bajas de inmovilizado material durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

Al 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

En el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 se han adquirido a la empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U. elementos de inmovilizado material por importe de 25.9646,64 euros relativos a obras de mejora e

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

instalaciones técnicas, principalmente de uno de los inmuebles de la Sociedad. En el ejercicio 2022 se dieron de alta 4.120,00 euros correspondientes con instalaciones técnicas (reformas y pintura) de uno de los inmuebles propiedad de la entidad que fueron adquiridos a la misma empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U. Igualmente se han activado 1.270,50 euros facturados por la mercantil Generación Plus Legal.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

6.3 Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias	Tarrenos y construcciones
Saldo a 31-12-2022	3.192.034,63
Coste	3.223.724,10
Amortización acumulada	-31.689,47
Valor contable	3.192.034,63
Altas coste	1.755.448,17
Bajas coste	-918,97
Bajas de amortización acumulada	-
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-10.388,90
Saldo a 31-12-2023	4.936.174,93
Coste	4.978.253,30
Amortización acumulada	-42.078,37
Valor contable	4.936.174,93

Durante el ejercicio 2023 no se han enajenado inmuebles (a 31 de diciembre de 2022: misma situación).

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad o nuda propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
1	Calle Angustias 6, 2º Dcha.	59.583,22	47.635,06		-3.415,90	103.802,38
2	Calle Zabaleta 70, 2º D	159.205,02	39.304,98		-2.883,44	195.626,56
3	Calle Treviño 9, 4º 5	204.236,32	29.582,83		-2.161,57	231.657,58
4	Calle Treviño 9, 4º 2	157.459,84	22.700,16		-1.665,29	178.494,71
5	Calle Valderrodrigo 47, 4º D	179.887,35	57.792,50		-4.194,64	233.485,21
6	Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B	196.252,55	70.272,32		-5.108,32	261.416,55
7	Calle Emilio Gastesi Fernández 26 2º C	139.081,88	32.624,15		-2.390,53	169.315,50
8	Calle Goya 116, 3º 2	97.834,86	60.962,19		-4.464,97	154.332,08
9	Calle Esteban Collantes 13, 3º A	138.470,54	38.343,10		-2.756,83	174.056,81
10	Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C	88.998,40	28.199,55		-2.011,88	115.186,07
11	Plaza Doctor Laguna 4, 11-A Es. 2 2º C	159.956,72	38.696,32		0,00	198.653,04
12	Calle Alberto Alcocer 48, 6º C	460.764,29	140.407,33		-7.850,58	593.321,04
13	Calle Marcelino Oreja 2, 5º Dcha.	139.700,30	54.460,18		-813,30	193.347,18
14	Calle General Ricardos 64, 3º B	120.837,45	22.835,54		-1.605,99	142.067,00
15	Calle Apóstol Santiago Nº 59 4º D	125.766,96	46.411,92		0,00	172.178,88
16	Calle Zigia 43 1º C (Bajo)	87.065,43	14.482,86		-207,85	101.340,44

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

17	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	51.987,46	22.290,94	-16,45	74.261,95	
18	Avenida de la Concordia 94 1º 1	65.011,48	44.398,62	-32,77	109.377,33	
19	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	33.022,98	36.236,62	-26,74	69.232,86	
20	Calle California 26	48.636,70	85.867,45	-63,37	134.440,78	
21	Calle de la Font 51, 2º 2	70.110,60	44.318,32	-32,71	114.396,21	
22	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	54.347,31	68.111,70	-50,24	122.408,77	
23	Calle Marcel·lí Esquiús 52, 4º 1	46.896,39	32.400,84	-23,92	79.273,31	
24	Calle Perafita 20, 1º 2	32.637,93	41.640,48	-30,73	74.247,68	
25	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	75.547,67	33.862,43	-24,99	109.385,11	
17	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	47.364,32	44.981,82	-33,20	92.312,94	
27	Calle Tamarit 35, Bajo 2	49.276,29	25.002,12	-18,44	74.259,97	
28	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Es. 1	57.824,64	61.623,08	-45,48	119.402,24	
29	Calle Elionor 26, 1º 1	73.839,38	29.548,16	-21,80	103.365,74	
30	Calle Mare de Déu del Corredor 20 2º A	42.617,35	21.623,45	-15,96	64.224,84	
31	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	53.748,47	24.545,00	-18,11	78.275,36	
32	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	80.144,01	44.322,53	-32,71	124.433,83	
33	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	49.251,40	44.098,49	-32,55	93.317,34	
34	Calle Nou Barris 4, 4º 1	44.571,26	36.733,49	-27,11	81.277,64	
TOTALES		3.491.936,77	1.486.316,53	0,00	-42.078,37	4.936.174,93

A juicio de los administradores de la Sociedad, esta tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2023 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado ni sujetos a ciertas garantías (2022: misma situación).

Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios, salvo las 18 viviendas siguientes adquiridas con fecha 14 de diciembre de 2023, por importe total de 1.712.000,00 euros, gracias al préstamo formalizado con fecha 11 de diciembre de 2023, de importe 1.800.000,00 euros otorgado por el accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U.:

Ref.	Activo	Precio de compra	Ref.	Activo	Precio de compra
17	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	74.000,00	26	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	92.000,00
18	Avenida de la Concordia 94 1º 1	109.000,00	27	Calle Tamarit 35, Bajo 2	74.000,00
19	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	69.000,00	28	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Es. 1	119.000,00
20	Calle California 26	134.000,00	29	Calle Elionor 26, 1º 1	103.000,00
21	Calle de la Font 51, 2º 2	114.000,00	30	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	64.000,00
22	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	122.000,00	31	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	78.000,00
23	Calle Marcel·lí Esquiús 52, 4º 1	79.000,00	32	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	124.000,00
24	Calle Perafita 20, 1º 2	74.000,00	33	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	93.000,00
25	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	109.000,00	34	Calle Nou Barris 4, 4º 1	81.000,00

A 31 de diciembre de 2023 y a 30 de junio de 2022 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 11).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. Al 31 de diciembre de 2023, en 2 casos no han finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 3.900,00 euros aproximadamente (a 31 de diciembre de 2022: 5 casos y 11.901,40 euros aproximadamente).

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada, esto es su valor neto contable. Según los administradores solidarios de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 31 de diciembre de 2023, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2023.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

A 31 de diciembre de 2023, la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por Sociedad de Tasación, S.A., asciende a 6.431.898,00 euros, lo que representa una revalorización del 30,3% sobre los 4.936.174,93 euros que representa su valor neto contable.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, no se han reconocido por tanto correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2023, no existiendo, a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro.

7. Análisis de activos financieros

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Otros activos financieros	22.954,00	9.135,00

La totalidad de los activos financieros a largo plazo está integrada por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes comunidades autónomas derivadas de los arrendamientos de viviendas que constituyen el objeto social de la Sociedad.

b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-566,35	1.971,25
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	0,00	15.552,94
Otros activos financieros	339,05	378,71
Total	-227,30	17.902,90

A 31 de diciembre de 2023 existe únicamente un traspaso o reclasificación de los activos financieros entre categorías, correspondiente al tratamiento contable del pago recurrente de una renta vitalicia al rentista del inmueble (a 31 de diciembre de 2022 no existen).

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 31 de diciembre de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

El vencimiento de "Otros activos financieros a largo plazo" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 9.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 420.900,13 euros (52.247,26,16 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de una única cuenta corriente en la entidad Banco Santander (a 31 de diciembre de 2022: misma situación) que devenga tipos de interés de mercado. Asimismo, y como se detalla en la Nota relativa a Hechos Posteriores, con fecha 9 de enero de 2024 se apertura una nueva cuenta corriente en la entidad Banco de Sabadell.

9. Capital social

El capital social se compone de 364.782 de participaciones ordinarias nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2023 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social desde los 3.347.820,00 euros al 31 de diciembre de 2022, hasta los 3.647.820,00 euros a 31 de diciembre de 2023 (Nota 1).

Durante el ejercicio 2022 se llevó a cabo una ampliación de capital social que elevó la cifra de capital social desde los 3.227.820,00 euros al 31 de diciembre de 2021, hasta los 120.000,00 euros a 31 de diciembre de 2022 (Nota 1).

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Resultado del ejercicio

El resultado que arroja la Sociedad en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 es de una pérdida de 15.556,84 euros.

Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene constituida la reserva legal procedente de ejercicios anteriores. Asimismo, como consecuencia del resultado negativo del ejercicio, no puede destinarse ningún importe a la reserva legal como parte de la aplicación de resultados.

10. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a largo plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Otras deudas a largo plazo con pates vinculadas	1.803.711,45	0,00
Otras deudas de largo plazo	23.644,00	9.444,73
Total	1.827.355,45	9.444,73

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden mayormente con el préstamo formalizado por el accionista único por importe de 1.800.000,00 euros con fecha 11 de diciembre de 2023 con el fin de poder adquirir la cartera de 18 inmuebles en Cataluña (Nota 6.3). Dicho contrato de préstamo devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25% y tiene una duración de un año, siendo prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y devenga intereses semestralmente.

A 31 de diciembre de 2023, se han devengado 3.711,45 euros en concepto de los intereses ordinarios relativos a dicho préstamo durante los 20 días de aplicación, así como por las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la Nota 5.

La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Vencimiento en años				TOTAL
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	Resto	
Otras deudas de largo plazo				1.827.355,45	1.827.355,45

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 13)	0,00	9.735,30
Proveedores	1.524,60	1.150,82
Acreedores comerciales	20.760,44	0,00
Total	22.285,44	10.886,12

11. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Saldos relativos a activos fiscales	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
HP IVA soportado	0,00	1.105,32
TOTAL	0,00	1.105,32

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Saldos relativos a pasivos fiscales	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Retenciones IRPF a pagar	(674,28)	(253,11)
HP acreedora por impuesto corriente	0,00	0,00
Organismos de Seguridad Social, acreedores	0,00	742,76
TOTAL	(674,28)	489,65

La actividad desarrollada por la Sociedad (arrendamiento de viviendas) está sujeta pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que no se generan activos ni pasivos frente a la Administración Tributaria por este concepto.

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 4 años para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables.

Los Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios con impacto significativo en los presentes estados financieros.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El 28 de septiembre de 2023, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009. La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia por tanto a partir del ejercicio iniciado el 28 de septiembre de 2023.

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estos estados financieros la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Por otro lado, y como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

	a 31/12/2023	a 31/12/2022
Resultado contable antes de impuestos	-15.556,84	6.182,30
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	0,00	0,00
Diferencias permanentes	6.219,60	0,00
Aumentos	6.219,60	0,00
Disminuciones	0,00	0,00
Diferencias temporarias	0,00	0,00
Aumentos	0,00	0,00
Disminuciones	0,00	0,00
Bases imponibles negativas ejercicios anteriores	0,00	(6.182,30)
Base imponible fiscal	-9.651,68	0,00

El importe de 6.219,60 euros de ajustes permanentes se corresponde con el siguiente detalle:

- a) Regularizaciones de saldos contables por importe de 3.313,87 euros.
- b) Ajustes de fianzas por importe de 2.905,73 euros

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

Ninguna deducción ha sido aplicable durante del ejercicio 2023 ni durante el ejercicio 2022.

12. Ingresos y gastos

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 139.219,94 euros (108.747,27 euros a 31 de diciembre de 2022), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

El desglose de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Concepto	a 31-12-2023	a 31-12-2022
Otros gastos de explotación	-112.415,11	-53.621,11
Reparaciones y conservación	-2.482,98	-2.171,95
Servicios profesionales independientes	-59.417,71	-8.686,44
Primas de seguros	-4.711,44	-2.163,84
Servicios bancarios	-284,53	-207,56
Suministros	-2.285,14	-1.196,37
Otros servicios	-35.184,58	-35.307,61
Otros tributos	-8.048,73	-3.887,34

A 31 de diciembre de 2023 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" (a 31 de diciembre de 2022: misma situación).

Bajo el epígrafe Otros servicios, se encuentran los importes destinados a las cuotas ordinarias y extraordinarias de las distintas comunidades de propietarios donde se ubican los inmuebles en cartera.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 31 de diciembre de 2023 (2022: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 31 de diciembre de 2023 (2022: misma situación).

Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Periodo medio de pago a proveedores	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	Días 22	Días 26
Ratio de operaciones pagadas	22,73	20,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,43	96,31
Total pagos realizados	121.562,06	58.619,34
Total pagos pendientes	4.826,84	5010,22
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	79.666,80	48.654,77
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	503,00	410,00
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	65,54%	83,00%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	91,96%	94,04%

13. Consejo de administración y alta dirección

A 31 de diciembre de 2023, los administradores solidarios son:

- D. Antonio Carroza Pacheco
- D. Sergi Gargallo Lorente

a) Retribución a los administradores solidarios

A 31 de diciembre de 2023 no se devenga remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por asistencia al Consejos de Administración o similar. A efectos aclaratorios, bajo el epígrafe "Gastos de personal" se han registrado 22.694,81 euros a 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la retribución y cotizaciones del único empleado de la Sociedad (30.212,21 euros a 31 de diciembre de 2022) que realizó labores administrativas y de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera. No obstante esto, con fecha 30 de septiembre de 2023, la Sociedad rescindió el contrato laboral con dicho empleado, y por tanto, desde el 1 de octubre de 2023 y hasta la que se produzca la entrada de capital externo, los administradores solidarios gestionan el patrimonio societario con una política *business as usual*. Asimismo, es voluntad de los administradores solidarios la entrada en vigor de un futuro Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se dé cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

Ni a 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales administradores Solidarios de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los administradores solidarios de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2022), adicionales a los propios administradores solidarios.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los administradores solidarios han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

14. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las siguientes transacciones con partes vinculadas:

Transacciones con vinculadas a 31/12/2023	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	51.034,38
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	25.946,64

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Transacciones con vinculadas a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	1.524,60
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	0,00

La gran mayoría de los servicios facturados traen causa de los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración (importes activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias). Cabe indicar que D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente, ostentan, a su vez, cargo como administradores de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos (IVA incluido) que son, de mayor a menor importe:

- General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 28.429,62 euros, de los cuales 25.946,64 han sido activados (5.944,73 euros en 2022).
- Alquiler Seguro ("Accionista único"):** refacturación del impuesto sobre bienes inmuebles imputables a las viviendas en cartera provenientes de Alquiler Seguro, S.A.U., así como del pago de una renta vitalicia a cambio del pleno dominio de un inmueble adquirido por Alquiler Seguro, S.A.U y posteriormente aportado a la Sociedad mediante ampliación de capital no dineraria, por importe de 33.730,36 euros (14.028,21 euros en 2022).
- Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado, y suplidos de diferentes registros de la propiedad, por importe de 11.894,14 euros, de los cuales 1.270,50 euros han sido activados (3.872,00 euros en 2022).
- Explotación de Negocios y Actividades Comerciales ("ENACOM"):** servicios relacionados con la imputación de servicios centrales correspondientes a Alquiler Seguro Grupo, por importe de 2.178,00 euros (0,00 euros en 2022). Estos servicios eran prestados por la sociedad Iniciativas empresariales Una Más, S.L., hasta el mes de diciembre de 2023, fecha en la que comienza a prestar estos servicios ENACOM tras la absorción de Iniciativas empresariales una más.
- Alquiler Seguro Energía:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 518,68 euros (0,00 euros en 2022).
- Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 230,22 euros (0,00 euros en 2022).

Cabe recordar que Alquiler Seguro, S.A.U. (accionista único) formalizó el 1 de febrero de 2020 un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determinaba la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad, pactándose la aplicación un descuento del 100% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas, es el siguiente:

ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2023	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	0,00

ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	15.552,94

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2023	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	0,00
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	1.524,60

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	9.735,30
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	6.039,56

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009.

El artículo 11 de la Ley 11/2009, exige que las SOCIMI incluyan una nota en su memoria en la que se desglose la siguiente información:

- No existen reservas** procedentes de **ejercicios anteriores** a la aplicación del régimen fiscal especial.
- No existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

A 31 de diciembre de 2023 se reflejan en reservas (negativas) el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil, así como del registro de gastos correspondientes a ejercicios anteriores. Esta partida alcanza a 31 de diciembre de 2023 un importe de -126.607,89 euros (2.200,89 euros a 31 de diciembre de 2022).

- e) A cierre del ejercicio 2023 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2022, dado que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -82.267,80 euros a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 31 de diciembre de 2023 es de -15.556,84 euros.
- d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- f) Las fechas de adquisición de los **inmuebles** destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Activo	Fecha adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
1	Calle Angustias 6, 2º Dcha.	31-01-20	18	Avenida de la Concordia 94 1º 1	14-12-23
2	Calle Zabaleta 70, 2º D	31-01-20	19	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	14-12-23
3	Calle Treviño 9, 4º 5	31-01-20	20	Calle California 26	14-12-23
4	Calle Treviño 9, 4º 2	31-01-20	21	Calle de la Font 51, 2º 2	14-12-23
5	Calle Valderodrigo 47, 4º D	31-01-20	22	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	14-12-23
6	Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B	31-01-20	23	Calle Marcel·l·l Esquius 52, 4º 1	14-12-23
7	Calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2º C	31-01-20	24	Calle Perafita 20, 1º 2	14-12-23
8	Calle Goya 116, 3º 2	31-01-20	25	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	14-12-23
9	Calle Esteban Collantes 13, 3º A	31-01-20	26	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	14-12-23
10	Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C	31-01-20	27	Calle Tamarit 35, Bajo 2	14-12-23
11	Plaza Doctor Laguna 4, 11-A Esc. 2 2º C	31-01-20	28	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Es. 1	14-12-23
12	Calle Alberto Alcocer 48, 6º C	27-07-20	29	Calle Eilonor 26, 1º 1	14-12-23
13	Calle Marcelino Oreja 2, 5º Dcha.	31-01-20	30	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	14-12-23
14	Calle General Ricardos 64, 3º B	31-01-20	31	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	14-12-23
15	Calle Apóstol Santiago Nº 59 4º D	09-07-21	32	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	14-12-23
16	Calle Zigia 43 1º C (Bajo)	24-10-22	33	Calle Poligon dels Merinals 62, 2º 2	14-12-23
17	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	14-12-23	34	Calle Nou Barris 4, 4º 1	14-12-23

La Sociedad no es titular de **participaciones** en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.

La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la Nota 6 explicativa.

- g) A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 4.936.174,93 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 91,34% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

Promedio último trimestre a 31/12/2023		Porcentaje
Total activo	5.404.392,75	100,00%
Inversiones inmobiliarias	4.936.174,93	91,34%

En consecuencia, la Sociedad no ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco se ha registrado cantidad alguna por el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos y el gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos en 2022, toda vez que el régimen fiscal especial de SOCIMIs le resulta de aplicación desde el 1 de enero de 2023.

- h) En el presente ejercicio **no existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el **régimen fiscal especial**, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, por lo que no debe identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

16. Otra información

Salvo la contratación, el pasado 13 de septiembre de 2023 del despacho Martínez-Echevarría para su salida a bolsa, la Sociedad no tiene acuerdos adicionales significativos a los ya mencionados en las presentes notas explicativas.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad carece de empleados (a 31 de diciembre de 2022 un único empleado realizaba funciones administrativas y de coordinación necesarias para la llevanza ordinaria de los inmuebles en cartera).

17. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2023 y ni a 31 de diciembre de 2022.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

18. Hechos posteriores

Con fecha 9 de enero de 2024 la Sociedad abrió una nueva cuenta corriente en la entidad Banco Sabadell.

Con fecha 12 de enero de 2024 quedaron formulados los Estos Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023.

Con fecha 25 de enero de 2024 la Sociedad formalizó una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Entresuelo 2, por importe de 79.000,00 euros. Dicho inmueble ha sido referenciado con el número 35. La vivienda se encontraba arrendada en el momento de la compra, siendo gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U.

Con fecha 9 de febrero la Sociedad formalizó escritura de transformación a sociedad anónima, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 11 de marzo, y siendo gestionada la solicitud ante la AEAT del nuevo CIF.

Gracias al préstamo formalizado con fecha 11 de diciembre de 2023, con fecha 1 de marzo de 2024 la Sociedad ha formalizado una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Escalera B, Bajo 2, por importe de 88.000,00 euros. Dicho inmueble ha sido referenciado con el número 36. La vivienda se encontraba arrendada en el momento de la compra, siendo gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U.

Durante el mes de marzo de 2024 la Sociedad obtuvo su Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad (Sustainability Performance) emitido por Sociedad de Tasación a fecha 29 de febrero de 2024. La finalidad de este es recoger el resultado de la evaluación realizada del desempeño de la empresa, en cuanto a los aspectos ASG, determinando, justificando y certificando el grado de desempeño en sostenibilidad otorgado a juicio del Valorador, y que refleja de forma sintética en su Rating ASG del 71%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de Medio-Alto.

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 que puedan tener efecto en las presentes cuentas anuales.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 31 de marzo de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, que comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y las notas explicativas, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

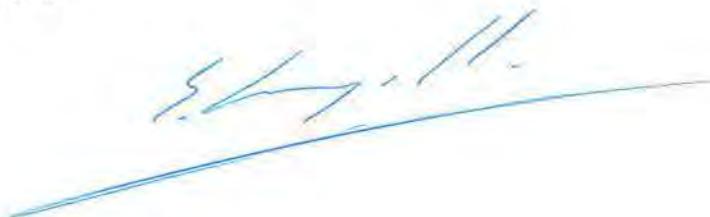
FIRMANTES

FIRMA

Administrador Solidario
D. Antonio Carroza Pacheco



Administrador Solidario
D. Sergi Gargallo Lorente





ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Informe de Gestión a 31 de diciembre de 2023

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

1. Exposición fiel del negocio y estructura organizativa

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido ante notario en Madrid D. José Miguel García Lombardía el día 2 de marzo de 2015, bajo la denominación social DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L bajo el régimen jurídico de Sociedad Limitada.

La Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33.299, Folio 31, Sección 8, hoja nº M-599274, inscripción 1ª y tiene su domicilio social y fiscal en Avenida de América, 18, 28028, MADRID.

Con fecha 15 de septiembre de 2016, y por la escritura de Cambio de Denominación de la Sociedad "DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L.", se cambió la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U."

Con fecha 9 de febrero de 2024 y por la escritura de transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima, la Sociedad "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.", se cambia la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.". Dicho acuerdo fue aprobado previamente con fecha 15 de septiembre de 2023 por la Junta General (Accionista único).

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023, y descritos en el artículo 2 de sus estatutos sociales. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2023 su objeto social es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

A 31 de diciembre de 2023 a la Sociedad se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias. No obstante, con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad presentó, ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, el Régimen de SOCIMI, la correspondiente solicitud. En consecuencia, la Sociedad ha dejado de estar acogida con esa misma fecha, al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad se encuentra a 31 de diciembre de 2023 participada en su totalidad por su accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U., sociedad que se encuentra directamente participada por la mercantil Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (en adelante "ENACOM" o "ALQUILER SEGURO GRUPO"), sociedad dominante del Grupo.

Este Informe de Gestión ha sido formulado por los administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2024.

La Sociedad efectuó tras su constitución, distintas ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas por su partícipe único, Alquiler Seguro, S.A.U.:

Con fecha 31 de enero de 2020 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros, mediante la creación de 235.383 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 238.383. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 2.383.830 euros.

Con fecha 27 de julio de 2020 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Con fecha 1 de julio de 2021 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Accionista único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.

Con fecha 1 de junio de 2023 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 334.783 a la 364.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.647.820,00 euros.

El 28 de septiembre de 2023, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009.

Su estructura organizativa a 31 de diciembre de 2023 se fundamenta como sigue a continuación:

1. Una gestión directa llevada a cabo por sus dos **Administradores Solidarios**.
2. Una gestión patrimonial delegada a **Alquiler Seguro, S.A.U** (accionista único) en virtud del "Contrato Marco de Prestación de Servicios" formalizado en el año 2020.

Contrato Marco de Prestación de Servicios con Alquiler Seguro, S.A.U.

El 1 de febrero de 2020, la Sociedad y Alquiler Seguro, S.A.U. (en adelante, "ALQUILER SEGURO") firmaron un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determina la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad. En el Contrato se describen los principales servicios que serán prestados a la Sociedad sin exclusividad, que son los siguientes:

1. Localizar un arrendatario que cumpla los requisitos exigidos por ALQUILER SEGURO, proporcionando los medios publicitarios oportunos para una efectiva difusión del arrendamiento de la vivienda.
2. Efectuar un estudio financiero de viabilidad y solvencia de los arrendatarios con carácter previo a la firma del contrato, con acceso a Registros de Morosos y búsqueda de antecedentes en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM).
3. Preparar la documentación y redactar los contratos de arrendamientos necesarios.
4. Gestionar el cobro de rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes. (Proceso certificado por Bureau Veritas - Calidad ISO 9001).
5. Localizar un nuevo arrendatario, en caso de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario inicial durante el primer año de vigencia del mismo sin coste.
6. Redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrollada por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por ALQUILER SEGURO, con tramitación completa del proceso judicial.
7. Facilitar a la Sociedad la facturación electrónica, así como la suscripción on line, a través de su área privada, un contrato de mandato que autorice a ALQUILER SEGURO a firmar en su nombre el correspondiente contrato de arrendamiento.
8. Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda de desahucio. Dicha garantía se ampliará hasta la fecha de recuperación de la posesión del inmueble por parte de la Sociedad, siendo obligación del mismo otorgar poder general para pleitos a favor de los profesionales designados por ALQUILER SEGURO en plazo máximo de 5 días desde que le sea solicitado, compareciendo en los actos que le sean requeridos por el órgano judicial.

Por la prestación de los servicios anteriormente indicados, ALQUILER SEGURO percibe unos honorarios consistentes en una mensualidad de renta más I.V.A. a la firma del contrato de arrendamiento y de una cantidad fija mensual del 5% más I.V.A., de la renta vigente, a detracer de la misma. No obstante, la Sociedad pactó con ALQUILER SEGURO la aplicación de un descuento del 100% sobre los honorarios descritos hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo. En consecuencia, es voluntad de los Administradores la entrada en vigor de un nuevo Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se dé cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

Cabe destacar que, con fecha 1 de febrero de 2024, la Sociedad formalizó un nuevo Contrato Marco de Prestación de Servicios con Alquiler Seguro, S.A.U., variando, únicamente, la aplicación del descuento, pasando a ser de un 50% sobre los honorarios descritos, hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

Las cifras incluidas en el presente Informe de Gestión están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

2. Identificación de los órganos responsables

A 31 de diciembre de 2023, los administradores solidarios son:

- D. Antonio Carroza Pacheco
- D. Sergi Gargallo Lorente

a) Retribución a los administradores solidarios

A 31 de diciembre de 2023 no se devenga remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por asistencia al Consejo de Administración o similar. A efectos aclaratorios, bajo el epígrafe "Gastos de personal" se han registrado 22.694,81 euros a 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la retribución y cotizaciones del único empleado de la Sociedad (30.212,21 euros a 31 de diciembre de 2022) que realizó labores administrativas y de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera. No obstante esto, con fecha 30 de septiembre de 2023, la Sociedad rescindió el contrato laboral con dicho empleado, y por tanto, desde el 1 de octubre de 2023 y hasta la que se produzca la entrada de capital externo, los administradores solidarios gestionan el patrimonio societario con una política *business as usual*. Asimismo, es voluntad de los administradores solidarios la entrada en vigor de un futuro Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se dé cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

Ni a 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales administradores Solidarios de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los administradores solidarios de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2022), adicionales a los propios administradores solidarios.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los administradores solidarios han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

3. Evolución de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2023

La mayoría de los hechos significativos producidos a lo largo del ejercicio 2023 se producen en el segundo semestre como consecuencia de las diferentes acciones aprobadas por los Administradores Solidarios de la Sociedad con ánimo de cambiar el régimen fiscal especial de la Sociedad por el de SOCIMI, e implicando para ello una transformación societaria como sociedad anónima.

Al inicio del ejercicio 2023, la Sociedad contaba con un capital social de 3.347.820,00 euros totalmente desembolsados y un total de 16 inmuebles destinados a vivienda.

Con fecha 30 de junio de 2023 se celebró la Junta General Ordinaria, la cual adoptó por unanimidad de los Administradores Solidarios los siguientes acuerdos relevantes:

Primero. Examen y aprobación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022. Aprobar las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, según han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad. Las Cuentas Anuales comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, que refleja un resultado positivo (beneficio) de 7.727,88 Euros y la Memoria.

Segundo. Aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022. El resultado económico del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 arroja un resultado positivo (beneficio) de 7.727,88 Euros, acordando aplicar el mismo de la siguiente manera:

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023
(Expresado en euros)

2022	
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (beneficio)	7.727,88
Aplicación:	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	7.727,88

Tercero. Aprobación de la gestión social del Órgano de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022. Se aprueba la gestión social realizada por el Órgano de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 13 de septiembre de 2023 se contrató al despacho Martínez-Echevarría como Asesor Legal, con ánimo de iniciar las acciones preliminares derivadas de la redacción del documento de emisión y el posterior mantenimiento en un mercado de cotización regulado.

Con fecha 15 de septiembre de 2023 decidió adoptar las siguientes decisiones relevantes por el Accionista único:

PRIMERA. – Modificación de Estatutos.

A los efectos de adecuar los estatutos de la Sociedad a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario se ha acordado por el Accionista único, modificar, como consecuencia de los acuerdos alcanzados, que se señalarán más abajo, el artículo 2º de los Estatutos sociales, el cual quedará con la siguiente redacción:

"Artículo 2.- Objeto

1. La sociedad tiene por objeto.

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."

Igualmente, se introduce un nuevo artículo, denominado artículo 19 "Dividendos", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 19.- Dividendos.

La sociedad, una vez cumplida las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

- El cien (100) por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de los estatutos sociales.
- Al menos, el cincuenta (50) por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de los

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023
(Expresado en euros)

estatutos sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, esto es:

- a) En el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primer período impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento.
- b) En el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años del inicio del primer período impositivo de aplicación del régimen especial.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de muebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente en los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

3. Al menos el ochenta (80) por ciento del resto de los beneficios obtenidos. La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución."

La Junta General de accionistas determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a la prevista en estos Estatutos y el la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada al Consejo de Administración.

Indemnización.

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los socios que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Derecho de compensación.

La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el socio que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Otras reglas.

- (i) En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el presente artículo.
- (ii) En la medida en que resulten aplicables, las reglas establecidas en este Artículo serán asimismo aplicables en el supuesto de distribución a los socios de cantidades análogas a los dividendos (reservas, etc.)."

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023
(Expresado en euros)

SEGUNDA. - Aprobación de la adopción por parte de la sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El Accionista único decide que la Sociedad se acoja al régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y, en consecuencia, solicite de la Agencia Tributaria su aplicación de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la citada Ley.

TERCERA. – Renuncia al Régimen Tributario especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

Se aprueba por el Accionista único la renuncia de ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U. al "Régimen tributario especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas" regulado en los artículos 48 y 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, al resultar incompatible con el Régimen tributario aplicable a las SOCIMIs.

Con fecha 26 de septiembre de 2023 el accionista único acordó el cese del auditor censor jurado de cuentas de la Sociedad, BULDU & GUEVARA AUDITORES, S.L.P., con número C.I.F. B-85812766. En consecuencia, el accionista único acordó nombrar como auditor de cuentas de la Sociedad a la entidad de auditoría GRANT THORNTON, S.L.P., Sociedad Unipersonal.

Asimismo, durante el mes de septiembre de 2023 dieron inicio negociaciones para la compra de una cartera de 19 inmuebles radicada en Cataluña por un precio de compra de 1.800.000,00 euros. La rentabilidad bruta anualizada de la cartera negociada ascendía a dicha fecha a un 8%, suponiendo el precio de compra negociado un descuento superior al 26% sobre la última valoración RICS disponible.

Con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad se acogió formalmente al Régimen de SOCIMI tras la presentación de la correspondiente solicitud. Sus efectos son de aplicación para el ejercicio 2023, por lo que, en consecuencia, los beneficios fiscales de la Sociedad pueden ser disfrutados para todo el ejercicio 2023.

Con fecha 10 de noviembre se obtuvo una valoración de los activos no dinerarios de la Sociedad por parte de AESVAL Lógica de Valoraciones S.A. (valorador independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid) con el fin de proceder a la tramitación de transformación a sociedad anónima. Dicho informe completo reflejó una valoración del Patrimonio Neto de la Sociedad de 4.161.437,53 euros, lo que suponía un incremento sobre el Patrimonio Neto a cierre del mes anterior (3.571.178,83 euros) de 590.258,70 euros. Dicha valoración incluyó una actualización de la valoración de los inmuebles, la cual ascendió a 4.048.797,00 euros, y supuso globalmente un 7,4% mayor a la valoración que realizó Sociedad de Tasación, S.A. en el mes de febrero de 2023 (3.768.750,00 euros).

Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo de importe 1.800.000,00 euros otorgado por el accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25%. Dicho contrato de préstamo está considerado un débito por operaciones no comerciales y tiene una duración de un año, siendo prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y devenga intereses semestralmente.

Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Sociedad adquirió finalmente los 18 de los 19 activos negociados durante el mes de septiembre de 2023 a su cartera por 1.712.000,00 euros con los fondos procedentes del préstamo anterior. Los inmuebles se ubican íntegramente en la comunidad autónoma de Cataluña con unas rentas promedio superiores a los 650 euros mensuales, por lo que la rentabilidad bruta anual por alquiler de la cartera adquirida ascendió en dicho momento a un 8,2% sobre su precio de compra. La operación supuso finalmente la adquisición de un paquete con un descuento promedio del 26,3 % sobre su última valoración. Tras el cierre de esta operación, la Sociedad alcanzó los 34 inmuebles con un valor de mercado superior a los 6 millones de euros, cumpliendo por tanto con el mínimo exigido de 5 millones de euros que exige el régimen SOCIMI.

Con fecha 14 de diciembre de 2023 la Sociedad formalizó un contrato de arras para la adquisición del inmueble pendiente, procedente del mismo vendedor anterior en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111 Pl:BJ Pt:02 Es:B por importe de 88.000,00 euros. Este inmueble fue finalmente adquirido con fecha 1 de marzo de 2024 como parte de los hechos posteriores a 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad contaba con un capital social de 3.647.820,00 euros totalmente desembolsados y un total de 34 inmuebles destinados a vivienda, poseyendo en 2 de ellas tan sólo la nuda propiedad. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, un total de 31 de las 32 viviendas de las que se poseía el pleno dominio, se encontraban con un contrato de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2023 a una renta bruta promedio de 10,3 euros/m² (10,7 euros/m² a 31 de diciembre de 2022) existiendo, por norma general, tantos contratos como inmuebles alquilados. Por otro lado, la Sociedad ha mantenido a 31 de diciembre de 2023 un índice de ocupación interanual de la cartera susceptible de ser alquilada del 97,15% (89,20% a 31 de diciembre de 2022) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles, en el último año.

Durante el mes de diciembre quedó finalizada la preparación de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023 con el nuevo auditor Grant Thornton, con el fin de dar soporte a los balances de transformación como sociedad anónima. Estos

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023 quedaron formulados con fecha 12 de enero de 2024 como parte de los Hechos Posteriores a 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 138.905,50 euros (108.747,27 euros a 31 de diciembre de 2022), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales (rentas) así como por la refacturación de suministros consumidos por los propios arrendatarios.

Por otro lado, y como consecuencia directa de los gastos de personal, los otros gastos de explotación, la amortización del inmovilizado, otros resultados, y el resultado financiero, la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2023
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdida)	-15.556,84
Aplicación:	
Pérdidas	-15.556,84

4. Uso de instrumentos financieros y gestión de riesgos

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, sus actividades operativas, de inversión, de mercado, de liquidez. A continuación, se describen todos ellos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

No existe concentración de clientes al 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

Los Administradores solidarios han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un contrato de intermediación profesional efectuado por Alquiler Seguro, S.A.U., por el que la Sociedad recibe por parte de Alquiler Seguro el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Al 31 de diciembre de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 22.954,00 a 31 de diciembre de 2023 (9.135,00 euros a 31 de diciembre de 2022), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

Es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas. Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo de importe 1.800.000,00 euros otorgado por el accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25%. Dicho contrato de préstamo está considerado un débito por operaciones no comerciales y tiene una duración de un año, siendo prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y devenga intereses semestralmente.

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, realizando una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

No obstante lo anterior, cabe indicar que el Consejo de Ministros del pasado 27 de diciembre de 2022 aprobó la prórroga del límite del 2% anual a la subida de las rentas de alquiler acordada el 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. En este sentido, la actualización de la renta no ha podido superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, y topado en el 2% anual.

Adicional a ello, el pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley regula, en su disposición final sexta, la extensión a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3% en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Periodo medio de pago a proveedores	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	Días 22	Días 26
Ratio de operaciones pagadas	22,73	20,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,43	96,31
Total pagos realizados	121.562,06	58.619,34
Total pagos pendientes	4.826,84	5010,22
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	79.666,80	48.654,77
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	503,00	410,00
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	65,54%	83,00%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	91,96%	94,04%

5. Acciones propias

El capital social está representado por acciones ordinarias (participaciones ordinarias antes de la transformación de la Sociedad como sociedad anónima).

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

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

6. Evolución de la plantilla

La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 no cuenta con empleados (1 empleado a 31 de diciembre de 2022).

Bajo el epígrafe "Gastos de personal" se han registrado 22.694,81 euros a 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la retribución y cotizaciones del único empleado de la Sociedad (30.212,21 euros a 31 de diciembre de 2022) que realizó labores administrativas y de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera hasta el pasado 30 de septiembre de 2023, fecha en la que la Sociedad rescindió el contrato laboral con dicho empleado, y por tanto, desde el 1 de octubre de 2023 y hasta la que se produzca la entrada de capital externo, los administradores solidarios gestionan el patrimonio societario con una política *business as usual*.

7. Información sobre cuestiones relativas a medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2023 y ni a 31 de diciembre de 2022. Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

No obstante lo anterior, y como parte de los hechos posteriores a 31 de diciembre de 2023, durante el mes de marzo de 2024 la Sociedad obtuvo su *Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad (Sustainability Performance)* emitido por Sociedad de Tasación a fecha 29 de febrero de 2024. La finalidad de este es recoger el resultado de la evaluación realizada del desempeño de la empresa, en cuanto a los aspectos ASG, determinando, justificando y certificando el grado de desempeño en sostenibilidad otorgado a juicio del Valorador, y que refleja de forma sintética en su Rating ASG del 71%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de Medio-Alto.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

8. Evolución del valor

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad aún no cotiza en bolsa. No obstante, se han ido avanzando ciertos procesos necesarios para su futuro inicio de cotización, que se producirá necesariamente antes del cuarto trimestre de 2025 conforme a los requisitos derivados del régimen SOCIMI.

Entre ellos, cabe destacar que, en respuesta a la petición de código ISIN de acuerdo a la documentación recibida por la CNMV, la Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado para las acciones de la Sociedad el siguiente código: ES0105765004.

9. Acontecimientos posteriores al cierre

A fecha de formulación del presente informe de gestión a cierre del ejercicio 2023, se han producido los siguientes acontecimientos:

Con fecha 9 de enero de 2024 la Sociedad abrió una nueva cuenta corriente en la entidad Banco Sabadell.

Con fecha 12 de enero de 2024 quedaron formulados los Estos Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023.

Con fecha 25 de enero de 2024 la Sociedad formalizó una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Entresuelo 2, por importe de 79.000,00 euros. Dicho inmueble ha sido referenciado con el número 35. La vivienda se encontraba arrendada en el momento de la compra, siendo gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U.

Con fecha 9 de febrero la Sociedad formalizó escritura de transformación a sociedad anónima, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 11 de marzo, y siendo gestionada la solicitud ante la AEAT del nuevo CIF.

Gracias al préstamo formalizado con fecha 11 de diciembre de 2023, con fecha 1 de marzo de 2024 la Sociedad ha formalizado una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Escalera B, Bajo 2, por importe de 88.000,00 euros. Dicho inmueble ha sido referenciado con el número 36. La vivienda se encontraba arrendada en el momento de la compra, siendo gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U.

Durante el mes de marzo de 2024 la Sociedad obtuvo su Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad (Sustainability Performance) emitido por Sociedad de Tasación a fecha 29 de febrero de 2024. La finalidad de este es recoger el resultado de la evaluación realizada del desempeño de la empresa, en cuanto a los aspectos ASG, determinando, justificando y certificando el grado de desempeño en sostenibilidad otorgado a juicio del Valorador, y que refleja de forma sintética en su Rating ASG del 71%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de Medio-Alto.

No se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados o de tener efecto en el presente informe de gestión.

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023
(Expresado en euros)

FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 31 de marzo de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores Solidarios de la Sociedad formulan el presente informe de gestión correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

FIRMANTES

FIRMA

Administrador Solidario
D. Antonio Carroza Pacheco

Administrador Solidario
D. Sergi Gargallo Lorente

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
ABREVIADAS
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE
"ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U."
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 27.113 del Libro de Inscripciones. Folio 207. Hoja M-488481. N.I.F. B-05527198



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

Al Socio Único de **ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de **ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.** (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.**, a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se indica en la nota 2 de la memoria abreviada) 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 abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las



cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los Administradores Solidarios en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores Solidarios son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.**, 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los Administradores Solidarios 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 Solidarios 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 abreviadas

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, 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 Solidarios.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores Solidarios, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores Solidarios de **ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 Solidarios de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

En Madrid, a 26 de mayo de 2023

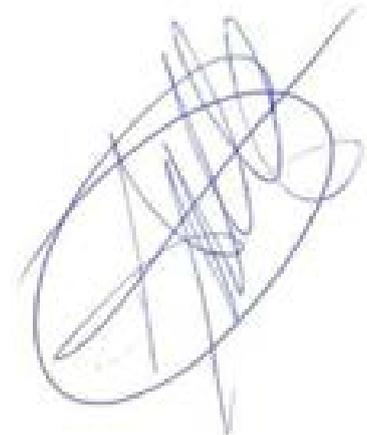
BULDÚ & GUEVARA AUDITORES, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. con el número 5-1982



Fdo.: **Juan Segura Buldú**
Inscrito en el R.O.A.C. con el número 18356

**ALQUILER SEGURO ASSET
MANAGEMENT, S.L. Sociedad
Unipersonal**

*Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31
de diciembre de 2022, junto con el Informe de Auditoría
Independiente*



32 

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO DE ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.
CORRESPONDIENTE CON EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:		3.219.788,56	3.134.915,61	PATRIMONIO NETO:	11	3.271.079,19	3.143.297,80
Inmovilizado Intangible-	5	694,46	694,46	FONDOS PROPIOS:	11	3.271.079,19	3.143.297,80
Patentes, licencias, marcas y similares		0,00	0,00	Capital-		3.347.820,00	3.227.820,00
Aplicaciones informáticas		694,46	694,46	Capital escriturado		3.347.820,00	3.227.820,00
Otro inmovilizado intangible		0,00	0,00	Reservas-		-2.200,89	-2.200,89
Inmovilizado material-	6	17.924,47	16.856,35	Legal y estatutarias		0,00	0,00
Terrenos y construcciones		0,00	0,00	Otras reservas		-2.200,89	-2.200,89
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		17.924,47	16.856,35	Reserva de capitalización-		0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias-	7	3.192.034,83	3.109.754,70	Resultados negativos ejercicios anteriores		-82.267,80	-80.831,88
Terrenos		2.507.955,74	2.425.818,54	Resultado del ejercicio-		7.727,88	-1.489,43
Construcciones		684.078,89	683.936,16				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a lp-		0,00	0,00	PASIVO NO CORRIENTE:		9.444,73	6.310,00
Instrumentos de patrimonio		0,00	0,00	Deudas a largo plazo-	9.2	9.444,73	6.310,00
Inversiones financieras a largo plazo	9.1	9.135,00	7.610,00	Otros pasivos financieros		9.444,73	6.310,00
Créditos a terceros		0,00	0,00	Deudas con empresas del Grupo a largo plazo		0,00	0,00
Otros activos financieros		9.135,00	7.610,00				
ACTIVO CORRIENTE:		72.111,13	31.356,91	PASIVO CORRIENTE:		11.375,77	16.664,62
Existencias-	10	856,65	0,00	Deudas a corto plazo-		0,00	0,00
Anticipos a proveedores		856,65	0,00	Deudas con entidades de crédito		0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	9.1	3.076,57	1.069,60	Otros pasivos financieros		0,00	0,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.971,25	847,53	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a cp-	9.2	9.735,30	9.824,60
Deudores varios		0,00	0,00	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	9.2	1.540,47	6.840,02
Personal		0,00	0,00	Proveedores		1.150,82	4.806,82
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.105,32	222,07	Acreedores varios		0,00	0,00
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas-	9.1	15.552,94	0,00	Personal		0,00	0,00
Créditos a empresas		0,00	0,00	Pasivos por impuesto corriente		0,00	0,00
Otros activos financieros		15.552,94	0,00	Otras deudas con las Administraciones Públicas		489,65	2.033,20
Inversiones financieras a corto plazo-	9.1	378,71	202,53	Anticipos de clientes		0,00	0,00
Otros activos financieros		378,71	202,53				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	9.1	52.247,26	30.084,78				
Tesorería		52.247,26	30.084,78				
TOTAL ACTIVO		3.291.899,69	3.166.272,42	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.291.899,69	3.166.272,42

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DE ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	14.1	108.747,27	108.080,02
Prestaciones de servicios		108.747,27	108.080,02
Aprovisionamientos-	14.2	-4.365,92	-4.969,75
Consumo de mercaderías		0,00	-25,47
Trabajos realizados por otras empresas		-4.365,92	-4.944,28
Otros ingresos de explotación-		0,00	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		0,00	0,00
Gastos de personal-	14.4	-30.212,21	-24.342,39
Sueldos, salarios y asimilados		-22.906,28	-18.504,27
Cargas sociales		-7.245,93	-5.838,12
Otros gastos de explotación-	14.2	-83.621,11	-65.818,13
Servicios exteriores		-49.733,77	-62.577,88
Tributos		-3.887,34	-3.240,25
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		0,00	0,00
Otros gastos de gestión corriente		0,00	0,00
Amortización del inmovilizado	14.2	-15.021,21	-13.478,70
Exceso de provisiones		0,00	0,00
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		0,00	0,00
Resultados por enajenaciones y otras		0,00	0,00
Otros resultados	14.3	655,48	-960,48
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.182,30	-1.489,43
Ingresos financieros-		0,00	0,00
Gastos financieros-		0,00	0,00
Variación de valor razonable en instrumentos financieros-		0,00	0,00
Diferencias de cambio		0,00	0,00
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		0,00	0,00
RESULTADO FINANCIERO		0,00	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.182,30	-1.489,43
Impuesto sobre Beneficios	12	1.545,58	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.727,88	-1.489,43

MEMORIA ABREVIADA DE ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U. CORRESPONDIENTE AL EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U. (La Sociedad) se constituyó en el año 2015 y tiene su domicilio social y fiscal en Avenida de América, 18, 28028, MADRID. El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue del Sociedad Limitada.

Las Sociedad tiene como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas. La actividad de la sociedad coincide con su objeto social.

A la Sociedad se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Sociedad se encuentra participada en su totalidad por su socio único ALQUILER SEGURO, S.A.U., sociedad que se encuentra directamente participada por la mercantil Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (ENACOM), sociedad dominante del Grupo ENACOM.

La sociedad no posee sucursales.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad tal y como figura en el apartado 4 "Normas de registro y valoración".

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 adjuntas han sido formuladas por el Órgano de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como sus modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de junio de 2022.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

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

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de las cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, teniendo en consideración que al 31 de diciembre de 2022 los fondos propios de la Sociedad cumplen los requisitos respecto a la legislación mercantil, sin que exista ningún tipo de riesgo en la actividad ordinaria de la compañía.

A su vez, los Administradores consideran que no existen riesgos de importancia que puedan suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

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

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

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios.

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

- La vida útil y valor razonable de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véanse Nota 5, 6 y 7).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en base a la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios.

2.4. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil los Administradores de la Sociedad presentan las Cuentas Anuales Abreviadas a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

La primera aplicación de los cambios introducidos con la entrada en vigor del R.D. 1/2021 no tuvieron efectos sobre las cuentas anuales de la entidad, tal y como se constata en la memoria del ejercicio 2021.

Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2022 se encuentran auditadas, al igual que las cuentas anuales del ejercicio 2021, siendo en ambos casos voluntaria.

2.5. Elementos recogidos en varias partidas

Determinados activos y pasivos del balance de la entidad pueden figurar registrados en varias partidas, con el objetivo de clasificarlos atendiendo a su periodo temporal (largo y corto plazo).

2.6. Cambios en criterios contables

No se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

2.7. Corrección de errores

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio. Tampoco se incluían en el ejercicio 2021.

2.8. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	2022	2021
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	7.727,88	-1.489,43
Total	7.727,88	-1.489,43
Distribución:		
A reserva Legal		
A reservas voluntarias		
A reserva de capitalización		
A compensar rdos negativos ej. Anteriores	7.727,88	-1.489,43
Total	7.727,88	-1.489,43

La sociedad no ha distribuido dividendos a cuenta durante el ejercicio 2022 ni 2021.

4. NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas para el ejercicio 2022 han sido los siguientes:

4.1. *Inmovilizado intangible:*

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

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

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

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

4.2. *Inmovilizado material:*

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

Las partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material, se informa en la Nota 5 de la presente memoria.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado

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

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

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

El Consejo de Administración considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

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

INMOVILIZADO MATERIAL	%
Mobiliario	10
Otras instalaciones	5% - 10%
Equipos para procesos de información	25%

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

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

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

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

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3. *Inversiones Inmobiliarias:*

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

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

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

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

4.4. Permutas:

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

4.5. Arrendamientos:

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e inmaterial. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

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

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

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

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

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

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

Para aquellos inmovilizados arrendados a la Sociedad:

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

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

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros:

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

4.6. Instrumentos financieros:

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por lo tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

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

Clasificación de activos financieros-inversiones financieras a largo y corto plazo

a.1) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y

ganancias.

Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Para los instrumentos de patrimonio que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto. En todo caso, una empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

a.2) Activos Financieros a coste Amortizado.

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

- Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la entidad con cobro aplazado.

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

• **Valoración inicial:** Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

• **Valoración posterior:** Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado. Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

• **Deterioro:** La Entidad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas. Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

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

a.3) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría regulada en el apartado 2. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

• **Valoración inicial:** Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán

Inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

• Valoración posterior: Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

• Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen:

- retraso en los flujos de efectivo estimados futuros;
- la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

g.4) Activos financieros a coste.

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- 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.

- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

• **Valoración inicial:** Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

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

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Reclasificación de activos financieros

Cuando la entidad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora. Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Entidad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

b) Pasivos financieros:

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

Clasificación de Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

b.1) Pasivos Financieros a coste Amortizado.

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativo

s que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

• Valoración inicial: Inicialmente se valoran 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 le sean directamente atribuibles. 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 pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de

efectivo no sea significativo.

• Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

b.2) Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar;
- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlos al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.

Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujetos a los requisitos establecidos en el PGC.

• Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

• Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de pasivos financieros

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

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

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

Valor razonable

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

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

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

c) Instrumentos de patrimonio propio:

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas. La sociedad no posee este tipo de instrumentos.

4.7. Existencias:

La Sociedad dada su actividad no posee existencias en su activo.

4.8. Transacciones en moneda extranjera:

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

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

La Sociedad no lleva a cabo transacciones en moneda extranjera

4.9. Impuesto sobre beneficios:

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

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

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

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

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

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

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

4.10. Ingresos y gastos:

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Reconocimiento

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (prestaciones de servicios) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la empresa transfiere el control de un activo (un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa a medida que la entidad la desarrolla.

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la empresa evalúa si el cliente ha recibido el servicio de conformidad con las especificaciones contractuales.

Si una empresa puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control.

Sin embargo, si la empresa no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es

el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los gastos se imputan en función del criterio del devengo y el criterio de prudencia con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera y en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

4.11. Provisiones y contingencias:

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

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

4.12. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal:

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

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

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

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal. La empresa no tiene retribuciones al a largo plazo personal ni en este ejercicio ni en el ejercicio precedente.

4.13. Subvenciones, donaciones y legados:

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

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

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

4.14. Combinaciones de negocios:

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

4.15. Negocios conjuntos:

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

4.16. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

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

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

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

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

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del inmovilizado intangible y sus movimientos durante los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

Cuentas	Saldo 01/01/2022	Movimientos		Saldo 31/12/2022
		Adiciones	Retiros/traspasos	
Coste:	1.722,00	-	-	1.722,00
Aplicaciones informáticas	1.722,00	-	-	1.722,00
Amortizaciones:	-1.027,54	-	-	-1.027,54
Aplicaciones informáticas	-1.027,54	-	-	-1.027,54
Total Neto	694,46	-	-	694,46

Cuentas	Saldo 01/01/2021	Movimientos		Saldo 31/12/2021
		Adiciones	Retiros/traspasos	
Coste:	1.722,00	-	-	1.722,00
Aplicaciones informáticas	1.722,00	-	-	1.722,00
Amortizaciones:	-1.027,54	-	-	-1.027,54
Aplicaciones informáticas	-1.027,54	-	-	-1.027,54
Total Neto	694,46	-	-	694,46

En el ejercicio 2022 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2021.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible durante 2022 ni 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Ni en el ejercicio 2022 ni 2021 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle del inmovilizado material y sus movimientos durante los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

Cuentas	Saldo 01/01/2022	Movimientos		Saldo 31/12/2022
		Adiciones	Retiros/traspasos	
Coste:	30.924,75	4.369,26	0,00	35.294,01
Instalaciones técnicas	29.015,55	4.369,26	-	33.384,81
Mobiliario	1.373,35	-	-	1.373,35
Equipos para proceso información	535,85	-	-	535,85
Amortizaciones:	-14.068,40	-3.301,14	0,00	-17.369,54
Instalaciones técnicas	-13.747,49	-3.253,14	-	-17.000,63
Mobiliario	-52,98	-48,00	-	-100,98
Equipos para proceso información	-267,93	-	-	-267,93
Total Neto	16.856,35			17.924,47

Cuentas	Saldo 01/01/2021	Movimientos		Saldo 31/12/2021
		Adiciones	Retiros/traspasos	
Coste:	30.132,20	792,55	0,00	30.924,75
Instalaciones técnicas	29.015,55	0,00	-	29.015,55
Mobiliario	580,80	792,55	-	1.373,35
Equipos para proceso información	535,85	0,00	-	535,85
Amortizaciones:	-11.049,64	-3.018,76	0,00	-14.068,40
Instalaciones técnicas	-10.776,73	-2.970,76	-	-13.747,49
Mobiliario	-4,98	-48,00	-	-52,98
Equipos para proceso información	-267,93	0,00	-	-267,93
Total Neto	19.082,56			16.856,35

En el ejercicio 2022 se han dado de alta 4.369,26 euros correspondientes con instalaciones técnicas (reformas y pintura) de uno de los inmuebles propiedad de la entidad. De las altas, 4.120,00 euros han sido adquiridas a la empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, SLU. En el ejercicio 2021 se dieron altas por importe de 792,55 euros correspondientes con elementos de mobiliario de uno de los inmuebles propiedad de la Compañía. Dichas altas fueron adquiridas en su totalidad a la empresa del Grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U.

No se han producido bajas de inmovilizado material durante 2022 ni 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias que figuran en el balance de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Cuentas	Saldo 01/01/2022	Movimientos		Saldo 31/12/2022
		Adiciones	Retiros/traspasos	
Coste:	3.129.724,10	94.000,00	0,00	3.223.724,10
Inversiones en terrenos	2.425.818,54	82.137,20	-	2.507.955,74
Inversiones en construcciones	703.905,56	11.862,80	-	715.768,36
Amortizaciones:	-19.969,40	-11.720,07	0,00	-31.689,47
Inversiones en construcciones	-19.969,40	-11.720,07	-	-31.689,47
Total Neto	3.109.754,70			3.192.034,63

Cuentas	Saldo 01/01/2021	Movimientos		Saldo 31/12/2021
		Adiciones	Retiros/traspasos	
Coste:	2.954.785,21	174.938,89	0,00	3.129.724,10
Inversiones en terrenos	2.300.051,58	125.766,95	-	2.425.818,54
Inversiones en construcciones	654.733,63	49.171,93	-	703.905,56
Amortizaciones:	-9.509,46	-10.459,94	0,00	-19.969,40
Inversiones en construcciones	-9.509,46	-10.459,94	-	-19.969,40
Total Neto	2.945.275,75			3.109.754,70

En fecha 24 de octubre de 2022 la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en la Calle Zigia de Madrid por importe total de 94.000,00. En el ejercicio 2021 la entidad adquirió la Nuda Propiedad de un bien inmueble por importe de 154.200,00 euros. A su vez, se activaron otros gastos asociados a la adquisición de la nuda propiedad del inmueble por valor de 20.738,89 euros.

El resto de los bienes inmuebles que figuran en el balance de la entidad se traspasaron a la entidad Alquiler Seguro Asset Management a través de las siguientes operaciones:

- Con fecha 31 de enero de 2020 se acordó en la Junta General de la Entidad Alquiler Seguro Asset Management, S.L. (participada en un 100% por la entidad Alquiler Seguro) aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros representadas por 235.383 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dichas participaciones sociales fueron íntegramente asumidas por Alquiler Seguro, S.A.U., y en pago de ello, se aportaron los siguientes inmuebles (la valoración de los bienes aportados fue realizada por un experto independiente).

	VALOR TASACION
ANGUSTIAS, 6 PL 2	104.882,27
ZABALETA, 70 PL 2D	198.514,40
TREVIÑO, 9 PL 4 PT 5	233.683,45
TREVIÑO, 9 PL 4 PT 2	180.161,60
VALDERRODRIGO, 47 PL 4D	236.697,10
HACIENDA DE PAVONES, 117 PL 2B	265.633,76
EMILIO GASTESI FDEZ, 26 PL 2C	171.481,05
GOYA, 116 PL 3-02	158.514,02
ESTEBAN COLLANTES, 13 PL 3 A	175.753,80
CARABANCHEL ALTO, 130 PL 4C	116.165,00
DOCTOR LAGUNA, 4 PL 2C	198.362,92
MARCELINO OREJA, 2	171.958,12
GENERAL RICARDOS, 64 PL 3B	142.022,51
	2.353.830,00

- Con fecha 27 de julio de 2020 se acordó en la Junta General de la Entidad Alquiler Seguro Asset Management, S.L. (participada en un 100% por Alquiler Seguro) aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, representadas por 67.399 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dichas participaciones sociales fueron íntegramente asumidas por Alquiler Seguro, S.A.U., y en pago de ello, (aportaciones no dinerarias) se aportó el siguiente inmueble:

	VALOR TASACION
ALBERTO ALCOCCER, 48 2 11	556.990,00

El detalle del valor neto contable de los inmuebles que figuran en el balance de la sociedad al 31 de diciembre de 2022, así como la disposición de los mismos en dicha fecha es el siguiente:

INMUEBLE	YNC 31/12/22	YNC 31/12/21	DISPOSICION
ANGUSTIAS, 6 PL 2	104.190,75	105.139,25	Arrendamiento
ZABALETA, 70 PL 2D	196.216,13	197.002,23	Arrendamiento
TREVIÑO, 9 PL 4 PT 5	231.961,66	232.550,53	Arrendamiento
TREVIÑO, 9 PL 4 PT 2	178.835,21	179.289,21	Arrendamiento
VALDERRODRIGO, 47 PL 4D	233.881,81	235.025,07	Nuda Propiedad
HACIENDA DE PAVONES, 117 PL 2B	261.568,39	262.960,29	Arrendamiento
EMILIO GASTESI FDEZ, 26 PL 2C	169.578,55	170.230,17	Arrendamiento
GOYA, 116 PL 3-02	154.958,64	156.175,68	Arrendamiento
ESTEBAN COLLANTES, 13 PL 3 A	173.563,23	174.312,63	Nuda Propiedad
CARABANCHEL ALTO, 130 PL 4C	114.573,37	115.120,53	Arrendamiento
DOCTOR LAGUNA, 4 PL 2C	195.580,79	198.380,00	Arrendamiento
ALBERTO ALCOCER, 48 2 11	597.044,02	597.467,03	Arrendamiento
MARCELINO OREJA, 2	171.960,00	171.960,00	Arrendamiento
GENERAL RICARDOS, 64 PL 3B	141.943,20	141.943,20	Arrendamiento
SANTIAGO APOSTOL, 59	172.178,88	172.178,88	Nuda Propiedad
ZIGIA, 43	94.000,00	0,00	Arrendamiento
TOTALES	3.192.034,63	3.109.754,70	

La entidad ha obtenido el informe emitido por un experto tasador (Independiente a la entidad) con la valoración de cartera de bienes inmuebles independiente. Según el informe emitido, ningún bien inmueble presenta un valor neto contable superior a al valor de mercado.

Sobre los bienes inmuebles anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de las construcciones.

No hay bienes inmuebles entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos bienes inmuebles. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1. Arrendamientos financieros

En el ejercicio 2022 la Sociedad no tiene en su balance partidas por arrendamiento financiero. Tampoco en el ejercicio 2021.

8.2. Arrendamientos operativos

La Sociedad en el ejercicio 2022 mantiene arrendamientos operativos como arrendador por los inmuebles detallados en la Nota 7.

El Compromiso mínimo de cobros por cuotas de arrendamientos es el siguiente (sin tener en cuenta actualizaciones de precios):

Inmueble	Renta anual s / contrato firmado con clientes
ARREND. ANGUIAS, 6 PL 2	6.600,00
ARREND. ZABALETA, 70 PL 2D	8.125,00
ARREND. TREVIÑO, 9 PL 4 PT 5	10.200,00
ARREND. TREVIÑO, 9 PL 4 PT 2	8.400,00
ARREND. VALDERRODRIGO, 47 PL 4	11.098,00
ARREND. HACIENDA DE PAVONES, 1	11.400,00
ARREND. EMILIO GASTESI FDEZ, 2	9.032,00
ARREND. GOYA, 116 PL 3-02	7.098,00
ARREND. ESTEBAN COLLANTES, 13	10.400,00
ARREND. CARABANCHEL ALTO, 130	7.500,00
ARREND. ALBERTO ALCOCER, 48	18.771,00
ARREND. GENERAL RICARDOS, 64 P	6.843,00
ARREND. ZIGIA, 43	8.100,00
	121.563,00

La Sociedad en el ejercicio 2022 no tiene arrendamientos operativos como arrendataria.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La sociedad posee los siguientes instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

9.1. Activos financieros

De conformidad con la N.R.V. número 9, los activos financieros y el efectivo y activos líquidos que posee la Sociedad han sido clasificados de la siguiente manera durante los ejercicios 2022 y 2021:

CLASIFICACIÓN	2022			Total 2022
	Activos financieros a coste	Activos financieros con cambios valor razonable en PyG	Activos financieros a coste amortizado y otros	
ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO	0,00	0,00	9.135,00	9.135,00
Fianzas y depósitos a LP			9.135,00	9.135,00
ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO	0,00	0,00	70.150,16	70.150,16
Cientes por operaciones comerciales			1.971,25	1.971,25
Cuenta corriente con empresas del grupo			15.552,94	15.552,94
Otros activos financieros			378,71	378,71
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			52.247,26	52.247,26
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	79.285,16	79.285,16

CLASIFICACIÓN	2021			Total 2021
	Activos financieros a coste	Activos financieros con cambios valor razonable en PyG	Activos financieros a coste amortizado y otros	
ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO	0,00	0,00	7.610,00	7.610,00
Fianzas y depósitos a LP			7.610,00	7.610,00
ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO	0,00	0,00	31.134,84	31.134,84
Cientes por operaciones comerciales			847,53	847,53
Otros activos financieros			202,53	202,53
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			30.084,78	30.084,78
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	38.744,84	38.744,84

9.1.1. Clientes comerciales

El detalle de clientes por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Cientes, terceras empresas	1.971,25	847,53
Cientes, empresas del Grupo	-	-
	1.971,25	847,53

No existen al 31 de diciembre de 2022 ni 2021 transacciones de venta realizadas con empresas del grupo (Nota 13)

9.1.2. Cuenta corriente con empresas del Grupo

El saldo de la cuenta corriente con ENACOM está directamente relacionado con la liquidación del Impuesto de Sociedades, la cual es declarada y presentada por la matriz del Grupo y Socio Único de la Sociedad (ENACOM), al consolidar fiscalmente, según lo detallado en la Nota 12 de esta memoria. Dicha cuenta corriente no devenga intereses.

	2022	2021
ENACOM (Socio Único)	1.545,58	0,00
ALQUILER SEGURO, S.A.U.	11.454,82	0,00
GENERACION PLUSLEGAL, S.L.	2.075,08	0,00
GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGIA	477,46	0,00
	15.552,94	0,00

9.1.3. Fianzas y depósitos a largo plazo

Las fianzas y depósitos (depositadas al IVIMA) ascienden al 31 de diciembre de 2022 a 9.135,00 euros (7.610,00 euros al 31 de diciembre de 2021).

9.1.4. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes que figuran en el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el que se detalla a continuación:

	2022	2021
Caja (euros)	60,20	60,20
Bancos (euros)	52.187,06	30.024,58
	52.247,26	30.084,78

Los bienes que figuran como activos financieros, se encuentran libres de cargas y gravámenes.

Los vencimientos de los activos financieros clasificados como "Activos financieros a coste amortizado y otros" son en todos los casos, inferiores a un año, excepto las fianzas a largo plazo.

No procede, para el caso de los activos financieros clasificados como "Activos financieros a coste amortizado y otros", dotar deterioro alguno, al ser el valor actual de los flujos futuros esperados, equivalente al valor contable que figura en balance.

9.2. Pasivos financieros

De conformidad con la N.R.V. número 9, los pasivos financieros que posee la empresa han sido clasificados de la siguiente manera durante los ejercicios 2022 y 2021:

	2022	2021
	Pasivos financieros a coste amortizado	Pasivos financieros a coste amortizado
PASIVO FINANCIEROS A LARGO PLAZO	9.444,73	6.310,00
Fianzas recibidas a largo plazo	9.444,73	6.310,00
PASIVO FINANCIEROS A CORTO PLAZO	10.886,12	14.631,42
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.735,30	9.824,60
Proveedores y Acreedores	1.150,82	4.806,82
TOTAL	20.330,85	20.941,42

9.2.1. Fianzas recibidas a largo plazo

Las fianzas y depósitos recibidos de clientes ascienden al 31 de diciembre de 2022 a 9.444,73 euros (6.310,00 euros al 31 de diciembre de 2021).

9.2.2. Deudas con empresas del Grupo y partes vinculadas a largo y corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2022 las deudas con empresas del Grupo se corresponden con la cuenta corriente con las siguientes sociedades:

	2022	2021
ALQUILER SEGURO, S.A.U.	9.717,91	9.807,21
INICIATIVAS EMPRESARIALES 1+ S.L.U.	17,39	17,39
	9.735,30	9.824,60

No se han devengado intereses en el ejercicio 2022 ni 2021 por las deudas con empresas del Grupo.

9.2.3. Proveedores y acreedores comerciales

El detalle de los proveedores y acreedores comerciales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Proveedores, terceras empresas	1.150,82	1.924,18
Proveedores empresas del Grupo	0,00	2.882,64
	1.150,82	4.806,82

La composición de los proveedores empresas del grupo es la siguiente:

	2022	2021
GENERACION PLUSLEGAL, S.L.	0,00	669,01
GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGIA	0,00	2.213,63
	0,00	2.882,64

Las transacciones realizadas con empresas del Grupo y partes vinculadas se detalla en la Nota 13 de esta memoria.

9.2.4. Clasificación de los pasivos financieros por vencimiento

La clasificación de los pasivos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 según su vencimiento se detalla en el siguiente cuadro:

	2023	2023	2024	> 2025
Fianzas recibidas a largo plazo	-	-	-	9.444,73
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.735,30	-	-	-
Proveedores y Acreedores	1.150,82	-	-	-
	10.886,12	0,00	0,00	9.444,73

La información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros se detalla en la Nota 17 de la memoria.

10. EXISTENCIAS

La Sociedad no posee existencias físicas de ningún tipo ni al término del ejercicio 2022 ni 2021. No obstante, al cierre del ejercicio 2022 figuran anticipos realizados a proveedores por importe de 855,65 euros.

11. FONDOS PROPIOS

El movimiento en el Patrimonio Neto y fondos propios durante los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente, ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo 31/12/2021	Movimientos		Saldo 31/12/2022
		Aumentos	Disminuciones	
Capital Social	3.227.820,00	120.000,00	-	3.347.820,00
Reservas voluntarias	-2.200,89	-	-	-2.200,89
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-80.831,88	-1.489,43	53,51	-82.267,80
Resultado ejercicio 2021	-1.489,43	-	1.489,43	0,00
Resultado ejercicio 2022	0,00	7.727,88	-	7.727,88
Totales	3.143.297,80			3.271.079,19

Concepto	Saldo 31/12/2020	Movimientos		Saldo 31/12/2021
		Aumentos	Disminuciones	
Capital Social	3.057.820,00	170.000,00	0,00	3.227.820,00
Reservas voluntarias	-1.724,86	-476,03	0,00	-2.200,89
Resultados negativos ejs anteriores	-77.435,70	-3.396,18	0,00	-80.831,88
Resultado ejercicio 2020	-3.396,18	0,00	3.396,18	0,00
Resultado ejercicio 2021	0,00	-1.489,43	0,00	-1.489,43
Totales	2.975.263,26			3.143.297,80

11.1. Capital Social

El capital social de la sociedad ha presentado los siguientes incrementos en los últimos cuatro años:

Ejercicio	Capital Social
Al 31 de diciembre de 2019	30.000,00
Al 31 de diciembre de 2020	3.057.820,00
Al 31 de diciembre de 2021	3.227.820,00
Al 31 de diciembre de 2022	3.347.820,00

- Las Sociedad fue constituida con un capital social de 30.000,00 euros.
- Con fecha 31 de enero de 2020 se acordó en la Junta General de la Entidad Alquiler Seguro Asset Management, S.L. aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros representadas por 235.383 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dichas participaciones sociales fueron íntegramente asumidas por Alquiler Seguro, S.A.U., y en pago de ello, se aportaron los bienes inmuebles detallados en la Nota 7.
- Con fecha 27 de julio de 2020 se acordó en la Junta General de la Entidad Alquiler Seguro Asset Management, S.L. aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, representadas por 67.399 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dichas participaciones sociales fueron íntegramente asumidas por Alquiler Seguro, S.A.U., y en pago de ello, (aportaciones no dinerarias) se aportaron los inmuebles detallados en la Nota 7.
- Con fecha 1 de julio de 2021 se acordó en la Junta General de la Entidad Alquiler Seguro Asset Management, S.L. aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, dejando establecido en la cifra de 3.227.820,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. La aportación se realiza mediante aportación dineraria efectuada por el socio único ALQUILER SEGURO S.A.U.
- En fecha 30 de septiembre de 2022 el Socio Único de la entidad (ENACOM) acuerda realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Socio Único de la Sociedad es ALQUILER SEGURO, S.A.U.

11.2. Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

La reserva legal no se encuentra dotada al 31 de diciembre de 2022.

12. SITUACION FISCAL

12.1. Impuesto sobre sociedades.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2022 y 2021 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	2022	2021
RESULTADO CONTABLE ANTES DE IMPUESTOS	6.182,30	-1.489,43
Diferencias permanentes	0,00	2.131,41
Multas sanciones	-	2.131,41
Gastos no deducibles	-	-
Diferencias temporarias	0,00	-
BASE IMPONIBLE	6.182,30	641,98
Compensación Bases Imponibles negativas	-6.182,30	-641,98
BASE IMPONIBLE AJUSTADA	0,00	0,00
TIPO IMPOSITIVO	0,25	0,25
CUOTA INTEGRAL	0,00	0,00
CUOTA LIQUIDA	0,00	0,00
CUOTA DIFERENCIAL (Consol. Fiscal G. ENACOM)	0,00	0,00

Grupo ENACOM, al que pertenece la Sociedad optó en fecha 10 de diciembre de 2020 acogerse al régimen de consolidación fiscal para grupos de Sociedades previsto en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto de Sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021 y sucesivos, al considerar que cumple todos los requisitos legales para acogerse a tal beneficio fiscal.

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios de 2019 a 2022, ambos inclusive, para todos los impuestos que le son de aplicación y, adicionalmente el ejercicio 2018 para el Impuesto sobre Sociedades. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

El tipo impositivo general vigente no ha variado respecto al del año anterior.

12.2. Saldos con Administraciones Públicas

Las deudas y créditos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido las siguientes:

CONCEPTO	2022		2021	
	SALDO DEUDOR	SALDO ACREEDOR	SALDO DEUDOR	SALDO ACREEDOR
H.P. IVA	1.105,32	-	222,07	-
H.P. Acreedora por I.S.	-	-	-	-
H.P. Acreed. por Ret .Practicadas	-	-253,11	-	1.322,56
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	742,76	-	710,64
TOTAL	1.105,32	489,65	222,07	2.033,20

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON SOCIEDADES DEL GRUPO Y VINCULADAS

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente con empresas del grupo y vinculadas, fruto de las actividades ordinarias de la Sociedad han sido las siguientes:

	2022		2021	
	COMPRA/SERVICIO RECIBIDO	VENTA/SERVICIO PRESTADO	COMPRA/SERVICIO RECIBIDO	VENTA/SERVICIO PRESTADO
GENERACION PLUSLEGAL, S.L.	5.786,60	-	3.316,16	-
ALQUILER SEGURO, S.A.U.	12.109,42	-	30.655,08	-
INICIATIVAS EMPRESARIALES UNA MAS	6.000,00	-	4.235,00	-
GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS	2.288,00	-	5.930,61	-
	26.184,02	0,00	44.136,85	0,00

Todas las operaciones se han realizado a valores de mercado, correspondiendo en todos los casos a operaciones realizadas en el marco habitual de sus actividades ordinarias.

Los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo, asociadas y otras partes vinculadas han sido informados en las Notas 9.1 y 9.2 de la memoria.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad en los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022	2021
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	108.747,27	108.080,02
TOTALES	108.747,27	108.080,02

La Sociedad presta sus servicios a organismos privados.

Todos los ingresos generados por la Sociedad en los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado en territorio nacional.

14.2. Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

GASTOS	2022	2021
Consumo de mercaderías	0,00	25,47
Trabajos realizados por otras empresas	4.365,92	4.944,28
Servicios exteriores:	49.733,77	62.577,88
Reparaciones y conservación	2.171,95	254,10
Servicios de profesionales independientes.	8.666,44	6.080,60
Primas de seguros	2.163,84	1.875,14
Servicios bancarios y similares	207,56	1.060,20
Suministros	1.196,37	716,58
Otros servicios	35.307,61	52.591,17
Otros tributos	3.887,34	3.240,25
Amortización	15.021,21	13.478,70
TOTALES	73.008,24	84.266,58

14.3. Otros resultados

El detalle de otros resultados en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Gastos excepcionales	654,08	-2.607,44
Ingresos excepcionales	1,40	1.646,96
	655,48	-960,48

14.4. Personal

El detalle por conceptos de los gastos de personal correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Sueldos y salarios	22.966,28	18.504,27
Seguridad Social a cargo de la empresa	7.245,93	5.838,12
	30.212,21	24.342,39

Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. La dirección de la Sociedad no prevé que se vayan a producir despidos de importancia en el futuro, por lo que no se dota provisión alguna en este ejercicio.

La distribución del personal de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2021 por categorías y sexo, se detalla en el siguiente cuadro:

Categoría	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administrativos	1		1	

No ha habido en el ejercicio 2022 ni 2021 retribución alguna a los administradores de la sociedad

15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

16. RETRIBUCIONES AL AUDITOR

La sociedad no tiene la obligación de auditarse, no obstante, las cuentas anuales del ejercicio 2022 se someterán a auditoría. Las cuentas anuales del ejercicio 2021 se encuentran auditadas. Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuotas devengadas por el auditor durante el ejercicio 2022 y 2021 ascienden a 3.000,00 euros con independencia del momento de su facturación y de las variaciones habidas en los precios estipuladas en contrato. No se ha recibido factura alguna por servicios diferentes a los derivados del ejercicio de la auditoría.

17. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas y aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero de la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad de la sociedad está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de mercado y de liquidez. La sociedad no emplea derivados para cubrir riesgos

17.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalente al efectivo, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades operativas y por las actividades de inversión.

Actividades operativas

El Consejo de Administración de la Sociedad junto con el responsable del Departamento Financiero establece las condiciones de cobro para cada uno de los clientes. Se evalúa la calidad crediticia de cada cliente teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores.

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas por el Departamento Financiero y, en caso de no solucionarse, en el plazo máximo de un mes se remite el expediente a los abogados de la Compañía.

Para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 la dirección no espera que se produzcan pérdidas por incumplimiento de ninguna de las contrapartes indicadas.

Actividades de inversión

Las políticas de inversión de la Sociedad también las establece el Consejo de Administración y el responsable del Departamento Financiero.

17.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable.

Otros riesgos de precio

La adquisición de acciones o participaciones en empresas no cotizadas debe ser aprobada por la dirección de la Sociedad y viene condicionada normalmente a obtener una posición que le permita tomar el control o al menos ejercer una influencia significativa.

17.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias. La dirección financiera de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito. La dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalente al efectivo), en función de los flujos de efectivo esperados.

18. OTRA INFORMACION

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

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad consideran que no se ha producido ningún hecho significativo desde el cierre del ejercicio 2022 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Formulación de Cuentas Anuales por el Órgano de Administración.

De acuerdo con los requerimientos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 37 del Código de Comercio, el Órgano de Administración de **ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.** formula y firma, en prueba de conformidad, estas Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.

Madrid, 31 de marzo de 2023

Órgano de Administración



Fdo.: D. Antonio Carrón Pacheco
Administrador Solidario



Fdo.: D. Sergi Gargallo Lorente
Administrador Solidario

ANEXO II. Estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 sin informe de revisión limitada del auditor, y estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.



ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Nota	Página	
	Balance intermedio	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 y 2022.	5
	Estado de cambios del patrimonio neto intermedio	6
	Estado de flujos de efectivo intermedio	8
	Notas explicativas	9
1	Información general	9
2	Bases de presentación de los estados financieros intermedios	15
3	Normas de registro y valoración	16
	3.1 Inversiones inmobiliarias	16
	3.2 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias	17
	3.3 Arrendamientos	17
	3.4 Activos financieros	18
	3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
	3.6 Patrimonio neto	20
	3.7 Pasivos financieros	20
	3.8 Provisiones y pasivos contingentes	21
	3.9 Impuestos corrientes y diferidos	21
	3.10 Prestaciones a los empleados	22
	3.11 Reconocimiento de ingresos	22
	3.12 Transacciones entre partes vinculadas	23
	3.13 Aspectos medioambientales	23
	3.14 Moneda funcional y de presentación	23
	3.15 Estado de flujos de efectivo	23
4	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	23
	4.1 Riesgo de crédito	24
	4.2 Riesgo de mercado	24
	4.3 Riesgo de liquidez	25
	4.4 Estimación de valor razonable	25
5	Inmovilizado	25
	5.1 Inmovilizado intangible	25
	5.2 Inmovilizado material	26
	5.3 Inversiones inmobiliarias	26
6	Análisis de activos financieros	28
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28
8	Capital social	28
9	Pasivos financieros	29
10	Situación fiscal	29
11	Ingresos y gastos	31
12	Consejo de administración y alta dirección	31
13	Otras operaciones con partes vinculadas	31
14	Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009	32
15	Otra información	34
16	Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	34
17	Hechos posteriores	34

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30-06-2024	31-12-2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		5.353.566,30	4.974.292,17
Inmovilizado intangible	5.1	694,46	694,46
Aplicaciones informáticas		694,46	694,46
Inmovilizado material	5.2	12.750,71	14.468,78
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		12.750,71	14.468,78
Inversiones inmobiliarias	5.3	5.314.103,13	4.936.174,93
Terrenos		3.736.033,09	3.491.936,77
Construcciones		1.578.070,04	1.444.238,16
Inversiones financieras a largo plazo	6	26.018,00	22.954,00
Otros activos financieros		26.018,00	22.954,00
B) ACTIVO CORRIENTE		94.043,84	430.439,63
Existencias		18.390,00	9.766,80
Anticipos a proveedores		18.390,00	9.766,80
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	312,03	-566,35
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		312,03	-566,35
Otros créditos con las Administraciones Públicas		0,00	0,00
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	6	0,00	0,00
Otros activos financieros		0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	6,7	0,00	339,05
Otros activos financieros		0,00	339,05
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	75.341,81	420.900,13
Tesorería		75.341,81	420.900,13
TOTAL ACTIVO (A+B)		5.447.610,14	5.404.731,80

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30-06-2024	31-12-2023
A) PATRIMONIO NETO		3.461.146,03	3.431.115,35
A-1) Fondos propios		3.461.146,03	3.431.115,35
Capital	8	3.647.820,00	3.647.820,00
Capital escriturado		3.647.820,00	3.647.820,00
Reservas	8	-134.014,25	-126.607,89
Otras reservas		-134.014,25	-126.607,89
Resultados negativos ejercicios anteriores		-90.096,76	-74.539,92
Resultado del ejercicio / periodo	8	37.437,04	-15.556,84
B) PASIVO NO CORRIENTE		1.971.650,98	1.945.282,68
Provisiones a largo plazo		117.927,23	117.927,23
Provisiones por otras responsabilidades		117.927,23	117.927,23
Deudas a largo plazo	9	26.347,00	23.644,00
Otros pasivos financieros		26.347,00	23.644,00
Deudas con empresas del grupo a largo plazo		1.827.676,25	1.803.711,45
Otras deudas largo plazo con partes vinculadas		1.827.676,25	1.803.711,45
C) PASIVO CORRIENTE		14.513,13	28.333,77
Provisiones a corto plazo		2.707,34	5.374,45
Deudas a corto plazo	9	-2.080,72	0,00
Otros deudas a corto plazo		-2.080,72	-0,00
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9, 13	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	13.886,51	22.959,32
Proveedores		426,68	1.524,60
Acreedores		6.709,63	20.760,44
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	6.750,20	674,28
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		5.447.610,14	5.404.731,80

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en Euros)

	Nota	30-06-2024	30-06-2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS		148.224,09	65.945,79
Importe neto de la cifra de negocios	11	148.224,09	65.945,79
Prestaciones de servicios		148.224,09	65.945,79
Trabajos realizados por otras empresas		-16.833,90	0,00
Otros ingresos de explotación		460,00	0,00
Gastos de personal		0,00	-15.129,87
Otros gastos de explotación	11	-46.616,01	-41.370,41
a) Servicios exteriores		-44.853,86	-37.740,02
b) Tributos		-1.762,15	-3.630,39
Amortización	5	-12.779,38	-6.580,63
Otros resultados		983,96	-1.835,96
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		73.438,76	1.028,92
RESULTADO FINANCIERO		-36.001,72	176,04
Ingresos financieros		0,00	176,04
Gastos financieros		-36.001,72	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10	37.437,04	1.204,96
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		37.437,04	1.204,96
RESULTADO DEL PERIODO	8	37.437,04	1.204,96

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresados en Euros)

A) Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Nota	30-06-2024	30-06-2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	8	37.437,04	1.204,96
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	8	37.437,04	1.204,96

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en Euros)

B) Correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Nota	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio/ periodo	Resultados de ejercicios ant.	Total
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023		3.347.820,00	-2.200,89	7.727,88	-82.267,80	3.271.079,19
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3			1.204,96		1.204,96
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8	300.000,00				
Aumentos de capital		300.000,00				
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		-1.105,32	-7.677,37	7.727,88	298.948,19
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2023		3.647.820,00	-3.306,21	1.204,96	-74.539,92	3.571.178,83
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2024		3.647.820,00	-126.607,89	-15.556,84	-74.539,92	3.431.115,36
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3			37.437,04		37.437,04
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8					
Aumentos de capital						
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		-7.406,36	15.556,84	-15.556,84	-7.406,36
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2024		3.647.820,00	-134.014,26	37.437,04	-90.096,76	3.461.146,03

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en Euros)

	Nota	30-06-2024	30-06-2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		37.437,04	1.204,96
2. Ajustes del resultado		47.352,30	8.240,55
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	12.779,38	6.580,63
Correcciones valorativas por deterioro			
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias			
Ingresos financieros			-176,04
Gastos financieros		36.001,72	
Otros ingresos y gastos		-1.422,81	1.835,96
3. Cambios en el capital corriente		-28.966,72	-10.386,57
Existencias		-8.623,20	-2.144,35
Deudores y otras cuentas para cobrar	6	-878,38	-96,43
Otros activos corrientes		339,05	378,71
Acreedores y otras cuentas para pagar	9	-15.713,73	-351,09
Otros pasivos corrientes		-2.080,72	-8.173,41
Otros activos y pasivos no corrientes		-2009,74	
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-36.001,72	176,04
Cobro intereses			176,04
Pago de intereses	9	-36.001,72	
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		19.820,90	-765,02
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-392.083,51	-20.598,01
Empresas del grupo y asociadas	6	0,00	14.007,36
Inversiones inmobiliarias	5.3	-388.989,51	-32.955,37
Otros activos financieros	6	-3.064,00	-1650,00
Cobros por inversiones		0,00	5,99
Inversiones inmobiliarias	5	0,00	5,99
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-392.053,51	-20.592,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8	0,00	300.000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio		0,00	300.000,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio			
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		26.668,30	866,03
a) Emisión:		26.668,30	547,21
Deudas con entidades de crédito	9		
Deudas con empresas del grupo y asociadas		23.965,30	0,00
Otras deudas		2.703,00	547,21
a) Devolución y amortización:		0,00	318,82
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	318,82
Deudas con entidades de crédito	9		
Otras deudas			
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	14		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		26.668,30	300.866,03
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	7	420.900,13	52.247,26
Efectivo o equivalentes al final del periodo	7	75.341,81	331.756,25

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresada en Euros)

1. Información general

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.A.U. (la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido ante notario en Madrid D. José Miguel García Lombardía el día 2 de marzo de 2015, bajo la denominación social DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L bajo el régimen jurídico de Sociedad Limitada.

La Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33.299, Folio 31, Sección 8, hoja nº M-599274, inscripción 1ª y tiene su domicilio social y fiscal en Avenida de América, 18, 28028, MADRID.

Con fecha 15 de septiembre de 2016, y por la Escritura de Cambio de Denominación de la Sociedad "DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S. L.", se cambió la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U."

Con fecha 9 de febrero de 2024 y por la escritura de transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima, la Sociedad "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.", se cambió la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U". Dicho acuerdo fue aprobado previamente con fecha 15 de septiembre de 2023 por la Junta General (Accionista único).

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023, y descritos en el artículo 2 de sus estatutos sociales. En consecuencia, a 30 de junio de 2024 su objeto social es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad se encuentra a 30 de junio de 2024 participada en su totalidad por su accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U., sociedad que se encuentra directamente participada por la mercantil Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (en adelante "ENACOM" o "ALQUILER SEGURO GRUPO"), sociedad dominante del Grupo.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad tal y como figura en el apartado 4 "Normas de registro y valoración".

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad el 11 de noviembre de 2024.

La Sociedad efectuó tras su constitución, distintas ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas por su partícipe único, Alquiler Seguro, S.A.U.:

- Con fecha 31 de enero de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros, mediante la creación de 235.383 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 238.383. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 2.383.830 euros.
- Con fecha 27 de julio de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.
- Con fecha 1 de julio de 2021 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.

- Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Socio Único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.
- Con fecha 1 de junio de 2023 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 334.783 a la 364.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.647.820,00 euros.

El 28 de septiembre de 2023, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. En este sentido el plazo se computará, en el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
En este sentido el plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L.

Con fecha 1 de mayo de 2024 se formalizó un Contrato de Gestión Societaria y Asset Management (en adelante, el "Contrato de Asset Management" o "Contrato de Gestión") que regula los términos y condiciones bajo los que la Sociedad delega en Orange Town Asset Management, S.L. (en adelante, la "Gestora") determinadas funciones para facilitar a la misma el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio durante el período de vigencia del presente Contrato.

Las funciones delegadas son las siguientes:

- a) Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición, debiendo para ello contar previamente con la aprobación del Comité Asesor designado por la Gestora;

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

- b) Gestionar, en nombre y a cargo de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de Property Manager específico;
- c) Gestión patrimonial de los activos e inmuebles en nombre de la Sociedad, incluyendo las prestaciones desarrolladas en el punto 7 del presente contrato.
- d) Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, el control de gestión, la gestión fiscal, el control de tesorería, auditoría interna, valoración de inmuebles, control de sostenibilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros, y otros servicios.
- e) Actuar en nombre de la Sociedad en el desempeño de los Servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de la Sociedad (sujeto a las materias reservadas que se describen más adelante).
- f) Realizar todas aquellas actuaciones de gestión en materia de prevención de blanqueo de capitales en todo aquello que la Sociedad pueda delegar en la Gestora de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, con las trasposiciones de la directivas europeas planteadas en el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril.
- g) Captar, retener y mantener la relación con los inversores de la Sociedad, ya sea directamente o mediante la elección por parte de la Sociedad, de un asesor externo.

A efectos meramente aclaratorios, las Partes reconocen que las funciones de relación y coordinación con el mercado de cotización de la Sociedad no se delegan a la Gestora, y las llevará a cabo directamente la Sociedad.

Las funciones delegadas descritas anteriormente devengarán los siguientes honorarios a abonar por la Sociedad a ORANGE TOWN ASSET MANAGEMENT, S.L., más IVA:

1. **COMISIÓN DE GESTIÓN FIJA.** Al final de cada mes natural, la Sociedad abonará una "Comisión de Gestión Fija" a la Gestora equivalente a un CERO CON CINCO POR MIL (0,5%) MENSUAL DEL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y ACTIVOS LÍQUIDOS DE LA SOCIEDAD en el mes correspondiente (en adelante, "GAV"), con un importe mínimo mensual de tres mil (3.000,00) euros.
2. **COMISIÓN DE CORRETAJE.** La Sociedad abonará a la Gestora unos honorarios por "Comisión de Corretaje" por cada compra o venta de un inmueble realizada con la intervención e intermediación de la Gestora, devengándose la misma tras cada una de las compras o ventas realizadas por la Sociedad. En caso de que una operación que dé lugar a una "Comisión por Corretaje" se trate de una compra para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRA, con un mínimo de tres mil (3.000,00) euros. En caso de que la operación sea una venta para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE VENTA, con un mínimo de tres mil (3.000,00) euros. En el caso especial de operaciones de compra o venta de anejos independientes, tales como plazas de garaje, trasteros u otros activos que tengan la consideración de ser susceptibles de ser accesorios a otros inmuebles, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA, con un mínimo de quinientos (500,00) euros. En el caso especial de operaciones de venta de varios inmuebles a un único comprador por el que resulte un volumen significativo, será aplicable un escalado como "Comisión por Corretaje", del que será aplicable un TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales inferiores a 10.000.000,00 euros, un DOS Y MEDIO POR CIENTO (2,5%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales superiores a 10.000.000,00 euros e inferiores a 20.000.000,00 euros; y un DOS POR CIENTO (2%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales superiores a 20.000.000,00 euros.
3. **COMISIÓN POR ÉXITO.** La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por éxito en caso de que la Sociedad alcance una rentabilidad interanual o *hurdle rate* del 7,00% neto, en cuyo caso la Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por Éxito equivalente al 20% del exceso sobre el 7,00%, siendo de aplicación un full catch up.
4. **COMISIÓN POR SUSCRIPCIÓN.** La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por suscripción de capital y/o deuda corporativa a cierre de cada proceso de ampliación de capital y/o de emisión de deuda corporativa (bonos) de la Sociedad, que se devengará, única y exclusivamente, en caso de que un inversor (nuevo o ya existente) suscriba, gracias a la labor de prescripción de la Gestora, cualquier instrumento financiero para ello, tales como acciones, primas de emisión, deuda (bonos), u otros similares. En dicho caso, la Gestora tendrá derecho a una Comisión por suscripción de capital (la "Comisión por suscripción") equivalente al UNO Y MEDIO POR CIENTO (1,5%) DEL IMPORTE SUSCRITO Y DESEMBOLSADO.
5. **COMISIÓN POR VENTA DE LA SOCIEDAD.** Previo encargo de la Sociedad, la Gestora buscará oportunidades de venta íntegra o mayoritaria de la Sociedad con la intervención e intermediación de la Gestora, y que se devengará en el momento de la formalización efectiva de la operación de venta de la Sociedad, no suponiendo, la prestación de este servicio, una obligación de resultado por parte de la Gestora. Bajo este servicio se incluyen además la otro tipo de operaciones corporativas estructurales alternativas, como puede ser la fusión de la Sociedad, total o parcialmente, con otras compañías. La Comisión por venta de la Sociedad la calculará la Gestora, y será equivalente al DOS POR CIENTO (2%) DEL (1) PRECIO DE VENTA TOTAL DE LA SOCIEDAD, ó, (2) VALOR DADO A LA SOCIEDAD, con un mínimo de quinientos mil (500.000,00) euros en ambos casos.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

6. PAGO COMPENSATORIO. En caso de que el Contrato sea resuelto antes de finalizar la duración en aplicación de lo dispuesto en la cláusula 12 del mismo, y siempre y cuando la Gestora no sea la parte incumplidora, la Gestora tendrá derecho a percibir, además de cualquier otro importe que le corresponda en virtud de la presente cláusula 8, el "Pago Compensatorio", cuyo importe se determinará tal y como se establece a continuación: en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar durante los dos (2) primeros años tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) tres (3) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores (si se produjera antes de haber alcanzado 12 meses de duración, durante los meses que hubieran sido devengados) y; en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar a partir de los dos (2) años y un día tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores.

De conformidad con lo previsto dentro de las funciones anteriores, la Gestora asume las funciones de gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles. Esta gestión podrá llevarla a cabo la Gestora directamente o mediante la selección de un gestor de activos o Property Manager, que contratará directamente con la Sociedad pero que actuará en todo momento bajo las indicaciones y supervisión de la Gestora, asumiendo esta última (y sin perjuicio de lo previsto en los contratos correspondientes entre el gestor de activos y la Sociedad) la responsabilidad de la actuación del gestor de activos frente a la Sociedad por dicha supervisión.

Contrato de Property Management con Alquiler Seguro, S.A.U

En virtud del "Contrato de Gestión" descrito anteriormente suscrito con fecha 1 de mayo de 2024 entre la Sociedad y la Gestora, la Sociedad ha nombrado a la Gestora como su sociedad gestora, encomendándole determinadas funciones a efectos de facilitar a la Sociedad el desarrollo de su actividad de acuerdo con lo previsto en la Política de Inversión. En este sentido, y como se indica en la Cláusula 3.1 de dicho contrato, dentro de las funciones atribuidas a la Gestora se encuentra la de gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de uno o varios gestores de activos o property managers.

Con fecha 1 de mayo de 2024, la Sociedad formalizó un *Contrato de Property Management* entre Alquiler Seguro, S.A.U. y Orange Town Asset Management, S.L. En consecuencia, la Gestora ha designado a ALQUILER SEGURO para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad, servicios que prestará a la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora.

La gestión patrimonial que se ha encargado a Alquiler Seguro, incluye, sin carácter limitativo, los siguientes Servicios:

- a) Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- b) Encargar la realización de mejoras u obras en los inmuebles o iniciar el proceso de comercialización para la venta de los activos. Para ello, Alquiler Seguro deberá presentar una propuesta detallada, con las características concretas de la actuación que deberá ser aprobada por la Sociedad.
- c) En el caso de viviendas libres o vacías, el alcance del servicio a prestar por Alquiler Seguro incluirá:
 - Promocionar los inmuebles con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
 - Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
 - Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
 - Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes.
 - Garantizar el pago de las rentas hasta la recuperación posesoria del inmueble, con la correspondiente entrega de llaves.
 - Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral, por el cual, a través del Área Privada de clientes en la página web de Alquiler Seguro www.alquilerseguro.es, se ofrecerá una plataforma interactiva donde consultar, tramitar y coordinar la identificación de una incidencia en tiempo real, su seguimiento y resolución final, con el objetivo mantener unos altos estándares de calidad y confort en todos los inmuebles arrendados por Alquiler Seguro. Alquiler Seguro encargará la ejecución de las reparaciones con cargo a la Sociedad que sean necesarias para mantener los inmuebles en condiciones idóneas para que sean habitables por la parte arrendataria, así como la reparación o sustitución de los electrodomésticos y/o mobiliario arrendado junto a la misma como consecuencia de una avería, defectuoso funcionamiento o deterioro de estos.
 - En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, Alquiler Seguro asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.
- d) En el caso de viviendas ya alquiladas u ocupadas previamente por terceros, se prestarán el servicio Basic Property Management sin garantía de cobro de rentas, consistente en los siguientes Servicios:

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

- On-boarding de contratos. Revisión de toda la documentación relativa a los contratos de arrendamiento preexistentes y anexos facilitados, así como la correcta identificación de condiciones pactadas e inquilinos existentes y la entrega de un "Manual de Bienvenida" a los arrendatarios.
- Área Privada. Alquiler Seguro proporcionará la misma herramienta de comunicación interna y anónima tanto a los arrendatarios como a la Sociedad, en las mismas condiciones que el servicio a prestar en el caso de comercializar viviendas libres o vacías.
- Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral en las mismas condiciones que el servicio a prestar en el caso de comercializar viviendas libres o vacías.
- Conciliación bancaria. Alquiler Seguro podrá realizar la conciliación bancaria de los contratos de arrendamiento sujetos al servicio Basic Property Management en la cuenta bancaria definida por la Sociedad.
- Gestión de cobros. Alquiler Seguro pondrá a disposición de la Sociedad un equipo especialmente formado para atender primeros casos de retrasos y posibles situaciones de impago con tal de ofrecer a los arrendatarios no seleccionados por Alquiler Seguro, distintas soluciones adaptadas para regularizar su situación.
- Informes de deuda. Ante situaciones de deuda contraída como consecuencia del devengo de rentas ordinarias de los arrendatarios no seleccionados por Alquiler Seguro, como property manager remitirá mensualmente un reporte detalle a la Sociedad con las situaciones de deuda, cliente a cliente, con el fin de poder tomar decisiones adaptadas a cada caso por parte de la Gestora.
- Redacción, presentación de demanda de desahucio y asistencia letrada al juicio. Alquiler Seguro prestará un servicio de redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago, desarrollada por abogados especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro.
- Este servicio no incluirá: (1) aquellos inmuebles que el momento de incorporación al servicio presenten impagos o retrasos; (2) la reclamación de cantidades adeudadas en ejecución de resolución judicial; (3) las tasas y o gastos judiciales; o (4) honorarios derivados de procuradores.
- Sin necesidad de comercializar el inmueble y tener que localizar un nuevo arrendatario, Alquiler Seguro permitirá la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento a los inquilinos preexistentes en los inmuebles de la Sociedad, de forma que pueda atenderse la rescisión del contrato preexistente y pueda formalizarse un nuevo contrato. Para poder optar a la renegociación del contrato preexistente con garantía de cobro, los arrendatarios deberán superar satisfactoriamente el análisis de solvencia y viabilidad que garantice la operación, ya que en caso contrario se podrá descartar la operación y/o se planteará (1) la continua gestión del servicio Basic Property Management con el procedimiento de rescisión del contrato acorde a Ley; (2) plantear una rescisión amistosa; o (3) formalizar de un nuevo contrato de arrendamiento a los inquilinos preexistentes, sin garantía de cobro.

Los servicios descritos anteriormente devengarán los siguientes honorarios a abonar por la Sociedad a ALQUILER SEGURO, más IVA:

7. COMISIÓN DE GESTIÓN PATRIMONIAL. La Sociedad abonará a ALQUILER SEGURO una retribución fija equivalente a un SIETE POR CIENTO (7%) MENSUAL de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la Sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos seleccionados por la ALQUILER SEGURO, así como una retribución fija equivalente a un CUATRO POR CIENTO (4%) MENSUAL de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la Sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos no seleccionados por ALQUILER SEGURO.
8. COMISIÓN POR COMERCIALIZACIÓN. La Sociedad abonará a ALQUILER SEGURO una retribución variable equivalente a UNA (1) MENSUALIDAD DE LA RENTA de cada inmueble tras la comercialización y formalización de un contrato de arrendamiento nuevo tras la selección del inquilino, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.
9. COMISIÓN POR FORMALIZACIÓN. La Sociedad abonará a ALQUILER SEGURO unos honorarios por importe de CIENTO CINCUENTA (150,00) EUROS tras la formalización de cada nuevo contrato de arrendamiento tras el análisis de solvencia de aquellos inquilinos que ya arriendan el inmueble, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.

No obstante lo anterior, ALQUILER SEGURO aplicará a la Sociedad un descuento del 50% sobre los anteriores honorarios descritos hasta que la Sociedad cuente, entre sus accionistas, con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos, atendiendo a la predisposición de la Sociedad de cotizar en el segmento BME Scaleup de BMT ETF Equity.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas por los Administradores Solidarios de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2024, fueron aprobadas por el Socio Único el 12 de julio de 2024 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y el RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir el requerimiento del Registro Mercantil con la finalidad de convertir la Sociedad en Sociedad Anónima.

c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior. En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

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

A 30 de junio de 2024 ni a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los administradores solidarios de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

- Impuesto sobre sociedades. Desde el pasado 28 de septiembre 2023, la Sociedad se acogió régimen SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre sociedades del 0%. Los administradores solidarios realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.
- Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios del patrimonio neto intermedio, y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 para el balance intermedio y para el resto de estados financieros intermedios los del período anterior (30 de junio de 2023).

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y en el estado de flujos de efectivo intermedio de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses de 2023, fueron anteriormente revisados por Grant Thornton.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros intermedios del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del activo o del pasivo que figuren en más de una partida del balance intermedio.

g) Cambios en criterios contables

No ha habido cambios en criterios contables en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 ni en 2023.

h) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

i) Impacto medioambiental

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

Por esta razón, en los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Normas de registro y valoración

3.1. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes de las inversiones inmobiliarias se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

haber sido sustituidos. Igualmente se incorporan como mayor valor del activo los importes de los gastos necesarios para la adquisición y puesta en funcionamiento de los activos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 66,6 años.

La amortización de mobiliario se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas para el mobiliario son de 10 años.

3.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, y al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita habitualmente una valoración a un experto independiente. Dicha valoración puede ser realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)* del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards, IVS*) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), así como por la Orden ECO 805/2003, la cual regula el régimen jurídico al que debe ajustarse el valor de una tasación de una vivienda cuando la finalidad es de proceder a su transformación en una sociedad anónima, según lo establecido en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y 221 del Reglamento del Registro Mercantil relativo a Transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

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

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 31 de diciembre de 2023.

3.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

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

Sociedad como arrendador

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización, adecuación o sólo se posea la nuda propiedad (2 casos a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023) los 38 inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2024 se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

La Sociedad ha mantenido a 30 de junio de 2024 un índice de ocupación de la cartera susceptible de ser alquilada del 83,95% (78,43% a 31 de diciembre de 2023) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. Las 36 viviendas de las que se posee el pleno dominio se encontraban alquiladas a 30 de junio de 2024 a una renta bruta promedio de 10,8 euros/m² (10,2 euros/m² a 31 de diciembre de 2023).

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan aplicando un criterio lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.4. Activos financieros

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

El modelo de negocio es determinado por sus Administradores Solidarios, así como el cumplimiento de este y su ejecución. Dicho modelo refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

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

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

Deterioro de Valor

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

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

En cuanto a las fianzas derivadas de la formalización de cada contrato de arrendamiento, la Sociedad está obligada al depósito de estas en los organismos competentes reguladores según la comunidad autónoma donde radique el inmueble (IVIMA, IVAT, INCASOL, etc.)

Al adquirir un inmueble ya arrendado, la Sociedad se subroga a la fianza depositada por su anterior arrendador. En los casos en los que no hubieran sido depositadas en tiempo y forma, la Sociedad retiene del precio de la compraventa la cuantía estipulada en concepto de fianza según contrato de arrendamiento más el recargo y posibles intereses estipulados, siendo necesario su posterior depósito por parte de la Sociedad.

Las fianzas depositadas en los organismos competentes se reflejan en el activo de la Sociedad, ya sea por el importe depositado por la Sociedad o por el importe subrogado del vendedor.

Las fianzas recibidas de los arrendatarios son contabilizadas en el pasivo de la Sociedad en el momento en el que se reciben del arrendatario o que se subrogan del vendedor.

Las alteraciones, actualizaciones, complementos, así como la recuperación de las fianzas depositadas y la entrega de las recibidas, se reflejan en las correspondientes cuentas del activo y/o pasivo de la Sociedad.

Por último, la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento requiere por parte de la Sociedad compensar en el organismo regulador competente la cuantía que exceda sobre la fianza ya depositadas.

Baja de activos financieros

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

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 mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en 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.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 75.341,81 euros (420.900,13 euros al 31 de diciembre de 2023) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

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

3.7. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

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

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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

3.8. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance intermedio 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.

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 las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imposables negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imposables, 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 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.

Otros impuestos:

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

3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los contratos de arrendamiento vivos a 30 de junio de 2024 es de 2,5 años (2,6 años a 31 de diciembre de 2023).

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante la duración estimada del contrato. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios o costes, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones del arrendamiento.
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución.
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones del arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

3.12. Transacciones entre partes vinculadas

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

3.13. Aspectos medioambientales

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran, que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

3.14. Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.15. Estado de flujos de efectivo

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

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

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

4.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

No existe concentración de clientes al 30 de junio de 2024, ni a 31 de diciembre de 2023.

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un contrato de intermediación profesional efectuado por Alquiler Seguro, por el que la Sociedad recibe por parte de Alquiler Seguro el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Al 30 de junio de 2024 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2023: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 26.018,00 euros a 30 de junio de 2023 (22.954,00 euros a 31 de diciembre de 2023), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance intermedio) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

Aunque a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no exista endeudamiento con entidades de crédito, es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas. La Sociedad analizará su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, realizando una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calculará el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

No obstante lo anterior, cabe indicar que el Consejo de Ministros del pasado 27 de diciembre de 2022 aprobó la prórroga del límite del 2% anual a la subida de las rentas de alquiler acordada el 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. En este sentido, la actualización de la renta no puede superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, y que está topado en el 2% anual.

Adicional a ello, el pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley regula, en su disposición final sexta, la extensión a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

4.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

4.4. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

5.1 Inmovilizado intangible

	Aplicaciones informáticas
Saldo a 31-12-2023	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46
Altas coste	0,00
Bajas coste	0,00
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del período / ejercicio	0,00
Saldo a 30-06-2024	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2024 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2022.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2024 ni 2023.

Al 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

Ni en el periodo finalizado el 30 de junio de 2024 ni 2023 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

5.2 Inmovilizado material

	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Equipos proceso información	Total
Saldo a 31-12-2023	17.176,73	479,82	267,92	17.924,47
Coste	34.177,36	580,80	535,35	35.294,51
Amortización acumulada	-20.408,32	-148,98	-267,93	-20.825,23
Valor contable	13.769,04	431,82	267,92	14.468,78
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-1.694,23	-23,84	0,00	-1.718,07
Saldo a 30-06-2024	12.074,81	407,98	267,92	12.750,71
Coste	34.177,36	580,80	535,35	35.294,01
Amortización acumulada	-22.102,55	-172,82	-267,93	-22.543,30
Valor contable	12.074,81	407,98	267,92	12.750,71

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2024 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado material.

No se han producido bajas de inmovilizado material durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2024 ni 2023.

Al 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

5.3 Inversiones inmobiliarias

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos y construcciones
Saldo a 31-12-2023	4.936.174,93
Coste	4.978.253,20
Amortización acumulada	-42.078,37
Valor contable	4.936.174,93
Altas coste	388.989,51
Bajas coste	0,00
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-11.061,31
Saldo a 30-06-2024	5.314.103,13
Coste	5.367.242,81
Amortización acumulada	-53.139,68
Valor contable	5.314.103,13

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 no se han enajenado inmuebles (a 31 de diciembre de 2023: misma situación).

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad o nuda propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Inmueble	Valor adquisición terreno	Valor adquisición construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	Valor Neto Contable
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	59.583,22	47.635,06		-3.771,08	103.447,20
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	159.205,02	39.304,98		-3.176,58	195.333,42
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	204.236,32	29.582,83		-2.382,17	231.436,98
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	157.459,84	22.700,16		-1.834,58	178.325,42
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	179.887,35	57.792,50		-4.621,81	233.058,04
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	196.252,55	70.272,32		-5.632,35	260.892,52
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	139.081,88	33.272,71		-2.634,68	169.719,91
8	C/GOYA 116, 3º 2	97.834,86	60.962,19		-4.919,62	153.877,43
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	138.470,54	38.343,10		-3.042,73	173.770,91
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	88.998,40	28.199,55		-2.222,10	114.975,85
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	159.956,72	38.696,32		0,00	198.653,04
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	460.764,29	140.407,33		-8.897,21	592.274,41
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	139.700,30	55.975,06		-1.225,39	194.449,97
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	120.837,45	22.835,54		-1.776,11	141.896,88
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	125.766,96	46.411,92		0,00	172.178,88
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	87.065,43	14.482,86		-315,65	101.232,64
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	51.987,46	22.290,94		-182,61	74.095,79
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	65.011,48	44.398,62		-363,8	109.046,30
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	33.022,98	44.269,81		-326,81	76.965,98
20	C/CALIFORNIA 26	48.636,70	85.867,45		-703,72	133.800,43
21	C/FONT 51, 2º 2	70.110,60	45.247,60		-365,15	114.993,05
22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	54.347,31	68.111,70		-556,7	121.902,31
23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	46.896,39	32.400,84		-265,48	79.031,75
24	C/PERAFITA 20, 1º 2	32.637,93	43.194,48		-345,64	75.486,77
25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	75.547,67	37.556,44		-290,68	112.813,43
26	C/DE L'ALCARRIA 30, 3º 1	47.364,32	44.981,82		-368,6	91.977,54
27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	49.276,29	25.553,88		-207,47	74.622,70
28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	57.824,64	61.623,08		-505,02	118.942,70
29	C/ELIONOR 26, 1º 1	73.839,38	29.548,16		-242,08	103.145,46
30	C/MARE DE DEU D. CORREDOR 20, 2ºA	42.617,35	21.623,45		-177,13	64.063,67
31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	53.748,47	25.327,27		-202,11	78.873,63
32	C/VILADECANS 25, 3º4 ESC.A	80.144,01	44.322,53		-363,2	124.103,34
33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	49.251,40	44.098,49		-361,34	92.988,55
34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	44.571,26	36.733,49		-300,98	81.003,77
35	C/PARE PEREZ PULGAR 111, ENT. 2	46.237,83	37.103,58		-239,4	83.102,01
36	C/PARE PEREZ PULGAR 111, BJ 2 , ES B	49.584,92	39.789,49		-198,59	89.175,82
37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	100.326,87	23.625,27		-85,11	123.867,03
38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	47.946,70	26.666,90		-36,00	74.577,60
TOTALES		3.736.033,09	1.631.209,72	0,00	-53.139,68	5.314.103,13

A juicio de los administradores de la Sociedad, esta tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2024 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado ni sujetos a ciertas garantías (2023: misma situación). Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios.

A 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 11).

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. Según los administradores solidarios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2024, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2023.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, no se han reconocido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2023, cuyo valor de mercado fue de 6.431.898,00 euros para los 38 inmuebles y sus anejos (a 31 de diciembre de 2022: no existía valoración), no existiendo a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro.

6. Análisis de activos financieros

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

C Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2024	Importe 31/12/2023
Otros activos financieros	26.018,00	22.954,00

La totalidad de los activos financieros a largo plazo está integrada por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes comunidades autónomas derivadas de los arrendamientos de viviendas que constituyen el objeto social de la Sociedad.

b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2024	Importe 31/12/2023
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	312,03	-566,35
Otros activos financieros	0,00	339,05
Total	312,13	-227,30

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 30 de junio de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

El vencimiento de "Otros activos financieros a largo plazo" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 9.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 75.341,81 euros (420.900,13 euros al 31 de diciembre de 2023) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

A 30 de junio de 2024 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades Banco Santander y Banco Sabadell (a 31 de diciembre de 2023: una cuenta corriente en Banco Santander) que devengan tipos de interés de mercado.

8. Capital social

El capital social se compone de 364.782 de participaciones ordinarias nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2023 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 3.347.820,00 euros al 31 de diciembre de 2022, hasta los 3.647.820,00 euros a 30 de junio de 2023 (nota 1).

Durante el ejercicio 2022 se llevó a cabo una ampliación de capital social que elevó la cifra de capital social de 3.227.820,00 euros al 31 de diciembre de 2021, hasta los 120.000,00 euros a 30 de septiembre de 2022 (nota 1).

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Resultado del periodo

El resultado que arroja la Sociedad en el periodo terminado el 30 de junio de 2024 es un beneficio de 37.437,04 euros.

Reserva legal

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

A 30 de junio de 2024 la Sociedad no tiene constituida la reserva legal.

9. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a largo plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2024	Importe 31/12/2023
Otras deudas a largo plazo parte vinculadas	1.827.676,75	1.803.711,45
Otras deudas de largo plazo	26.347,00	23.644,00
Total	1.854.023,75	1.827.355,45

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la nota 5. La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Vencimiento en años				TOTAL
	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2026	Resto	
Otras deudas de largo plazo				1.854.023,75	1.854.023,75

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2024	Importe 31/12/2023
Proveedores	426,68	1.524,60
Acreedores comerciales	6.709,63	20.760,44
Total	7.136,31	22.285,44

10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Saldos relativos a pasivos fiscales	Importe 30/06/2024	Importe 31/12/2023
Retenciones IRPF a pagar	6.750,20	(674,28)
HP acreedora por impuesto corriente	0,00	0,00
Organismos de Seguridad Social, acreedores	0,00	0,00
TOTAL	6.750,20	(674,28)

La actividad desarrollada por la Sociedad (arrendamiento de viviendas) está sujeta pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que no se generan activos ni pasivos frente a la Administración Tributaria por este concepto.

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 4 años para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Los Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios con impacto significativo en los presentes estados financieros.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El 28 de septiembre de 2023, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009. La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia por tanto a partir del ejercicio iniciado el 28 de septiembre de 2023.

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estos estados financieros la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Por otro lado, y como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	a 30/06/2024	a 31/12/2023
Resultado contable antes de impuestos	37.437,04	-15.556,84
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	0,00	0,00
Diferencias permanentes	213,92	6.219,60
Aumentos	213,92	6.219,60
Disminuciones	---	---
Diferencias temporarias	---	---
Aumentos	---	---
Disminuciones	---	---
Bases imponibles negativas ejercicios anteriores		0,00
Base imponible fiscal	37.650,96	-9.651,68

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

Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2024 ni en el ejercicio 2023.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

11. Ingresos y gastos

A 30 de junio de 2024 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 148.224,09 euros (65.945,79 euros a 30 de junio de 2023), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

El desglose de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Concepto	Importe a 30-06-2024	Importe a 30-06-2023
Otros gastos de explotación	46.616,01	41.370,41
Reparaciones y conservación	399,30	1.666,23
Servicios profesionales independientes	25.741,34	12.053,95
Primas de seguros	1.249,67	631,18
Servicios bancarios	299,13	134,53
Suministros	2.138,20	996,27
Otros servicios	15.026,22	22.257,86
Otros tributos	1.762,15	3.630,39

Al 30 de junio de 2024 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". (a 30 de junio de 2023: misma situación).

Bajo el epígrafe Otros servicios, se encuentran los importes destinados a las cuotas ordinarias y extraordinarias de las distintas comunidades de propietarios donde se ubican los inmuebles en cartera.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 30 de junio de 2024 (2023: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2024 (2023: misma situación).

12. Consejo de administración y alta dirección

A 30 de junio de 2023, los Administradores Solidarios son:

- D. Antonio Carroza Pacheco
- D. Sergi Gargallo Lorente

a) Retribución a los Administradores solidarios

A 30 de junio de 2024 no se devenga remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por asistencia al Consejos de Administración o similar.

Ni a 30 de junio de 2024, ni a 31 de diciembre de 2023 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales Administradores Solidarios de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2024, ni a 31 de diciembre de 2023.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los Administradores Solidarios de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 30 de junio de 2024, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2023), adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los Administradores Solidarios han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

13. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las siguientes transacciones con partes vinculadas:

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Transacciones con vinculadas a 30/06/2024	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	33.272,64
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	

Transacciones con vinculadas a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	30.347,71
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	25.986,83

La gran mayoría de los servicios facturados traen causa de los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración (importes activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias). Cabe indicar que D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente, ostentan, a su vez, cargo como administradores directos y/o indirectos de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos (IVA incluido) que son:

- Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado, y suplidos de diferentes registros de la propiedad, por importe de 2.467,46 euros, de los cuales 523,15 han sido activados (11.894,14 euros en 2023).
- General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 10.171,33 euros, de los cuales 8.159,83 han sido activados (25.946,64 euros en 2023).
- Alquiler Seguro Energía:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 68,40 euros (518,68 euros en 2023).
- Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 235,00 euros (230,22 euros en 2023).
- Alquiler Seguro (socio único):** refacturación del impuesto sobre bienes inmuebles imputables a las viviendas en cartera provenientes de Alquiler Seguro, S.A.U., así como del pago de una renta vitalicia a cambio del pleno dominio de un inmueble adquirido por Alquiler Seguro, S.A.U y posteriormente aportado a la Sociedad mediante ampliación de capital no dineraria, por importe de 20.330,45 euros, de los cuales 9.313,81 han sido activados (33.730,36 euros en 2023).
- Explotación de Negocios y Actividades Comerciales ("ENACOM"):** servicios relacionados con la imputación de servicios centrales correspondientes a Alquiler Seguro Grupo, por importe de 0,00 euros (2.178,00 euros en 2023).

Cabe recordar que Alquiler Seguro, S.A.U. (socio único) formalizó el 1 de febrero de 2024 un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determinaba la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad, pactándose la aplicación un descuento del 50% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo. Dichas condiciones fueron prorrogadas mediante la formalización del Contrato de Property Management con fecha 1 de mayo de 2024.

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas, es el siguiente:

ACTIVO CORRIENTE a 30/06/2024	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	0,00

ACTIVO CORRIENTE a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	1.545,58

PASIVO CORRIENTE a 30/06/2024	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	0,00
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	426,68

PASIVO CORRIENTE a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	10.054,12
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	104,10

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009.

El artículo 11 de la Ley 11/2009, exige que las SOCIMI incluyan una nota en su memoria en la que se desglose la siguiente información:

- No existen reservas** procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

- b) **No existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A 30 de junio de 2024 se reflejan en reservas (negativas) el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil, así como del registro de gastos correspondientes a ejercicios anteriores. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2024 un importe de 134.014,25 euros (126.607,89 euros a 31 de diciembre de 2023).

- c) En el primer semestre de 2024 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2023, toda vez que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -90.096,76 euros, a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 30 de junio de 2024 es de 37.437,04 euros, en el supuesto de que, tras el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la normativa mercantil, la Sociedad pueda distribuir dividendos, se procederá a su distribución de conformidad con lo estipulado en la normativa reguladora de las SOCIMI y en los estatutos sociales de la mercantil.
- d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- f) Las fechas de adquisición de los **inmuebles** destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref	Activo	Fecha adquisición	Ref	Activo	Fecha adquisición
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	31-01-20	20	C/CALIFORNIA 26	14-12-23
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	31-01-20	21	C/FONT 51, 2º 2	14-12-23
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	31-01-20	22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	14-12-23
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	31-01-20	23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	14-12-23
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	31-01-20	24	C/PERAFITA 20, 1º 2	14-12-23
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	31-01-20	25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	14-12-23
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	31-01-20	26	C/DE L'ALCARRIA 30, 3º 1	14-12-23
8	C/GOYA 116, 3º 2	31-01-20	27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	14-12-23
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	31-01-20	28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	14-12-23
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	31-01-20	29	C/ELIONOR 26, 1º 1	14-12-23
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	31-01-20	30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	14-12-23
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	27-07-20	31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	14-12-23
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	31-01-20	32	C/VILADECANS 25, 3º4 ESC.A	14-12-23
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	31-01-20	33	C/POLIGÓN DELS MERINALS 62, 2º 2	14-12-23
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	09-07-21	34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	14-12-23
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	24-10-22	35	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, ENT. 2	25-01-24
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	14-12-23	36	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, BAJO 2 , ES. B	01-03-24
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	14-12-23	37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	04-04-24
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	14-12-23	38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	29-05-24

La Sociedad no es titular de **participaciones** en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.

La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la nota 7 explicativa.

- g) A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 5.314.103,13 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 97,55% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

	Promedio último trimestre a 30/06/2024	Porcentaje
Total activo	5.447.610,14	100,00%
Inversiones inmobiliarias	5.314.103,13	97,55%

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

En consecuencia, la Sociedad no ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco se ha registrado cantidad alguna por el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos y el gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos en 2023, toda vez que el régimen fiscal especial de SOCIMIs le resulta de aplicación desde el 1 de enero de 2023.

- h) En el presente ejercicio **no existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el **régimen fiscal especial**, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, por lo que no debe identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

15. Otra información

La Sociedad no tiene acuerdos adicionales a los ya mencionados en las presentes notas explicativas.

A 30 de junio de 2024 la Sociedad no cuenta con empleados. A 30 de junio de 2023 sí contaba con un único empleado que realizaba las funciones administrativas y de coordinación necesarias para la llevanza ordinaria de los inmuebles en cartera.

16. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2024 y 2023.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

17. Hechos posteriores

Cabe destacar que la totalidad de hechos posteriores traen consecuencia de los distintos acuerdos tomados en relación a los planes de la Sociedad para ser cotizada en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, con el fin de cumplir con uno de los requisitos marcados al acogerse al Régimen Fiscal Especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y conformar un nuevo órgano de administración.

Con fecha 30 de septiembre de 2024 la Sociedad ha realizado una nueva valoración RICS de la cartera de sus 38 inmuebles y correspondientes anejos, siendo el valor de mercado obtenido de 7.232.103,00 euros (a 31 de diciembre de 2022: no existía valoración), no existiendo a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro. Asimismo, a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad existiría un revalorización tácita sobre las inversiones inmobiliarias (valor neto contable) de 1.917.999,87 euros a 30 de septiembre de 2024.

En consecuencia, con fecha 21 de octubre de 2024, quedaron aprobados los siguientes acuerdos por el Accionista Único:

Primera. – Cambio de denominación de la Sociedad por la de "Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.U. El Accionista Único decide modificar la denominación social de la Sociedad, siendo la nueva denominación "Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.U.". En consecuencia, se decide modificar el artículo 1 de los estatutos sociales.

Segunda. – Modificación de los estatutos sociales. Con el fin de adaptar los estatutos sociales a la previsible incorporación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity ("BME Scaleup"), así como de actualizar algunas referencias y corregir algunos errores tipográficos, el Accionista Único decide derogar en su totalidad el texto vigente de los estatutos sociales de la Sociedad y aprobar una versión refundida de estos, comportando las siguientes modificaciones principales:

En relación con el capital social y acciones:

- se actualiza el artículo para reflejar la llevanza del registro de anotaciones en cuenta por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") (artículo 8);
- se modifica el plazo dentro del cual se debe comunicar al órgano de administración el hecho de alcanzar la participación contemplada en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs"), para hacerlo consistente con el plazo de notificación de participaciones significativas según los requisitos de admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 9.1.(a)); y
- se actualiza la aplicación del régimen de transmisión en caso de cambio de control para reflejar los requisitos para la admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 10).

En relación con las disposiciones previstas en cumplimiento de la normativa de BME Scaleup:

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

- a) se adapta la redacción en relación con la comunicación de participaciones significativas para reflejar los requisitos para la admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 32);
- b) se adapta la redacción en relación con la comunicación de pactos parasociales para reflejar los requisitos para la admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 33); y
- c) se adapta la redacción en relación con la exclusión de negociación del BME Scaleup para reflejar los requisitos para la admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 34).

Tercera. - Aceptación de las dimisiones de D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente. El Accionista Único toma conocimiento y decide aceptar las dimisiones presentadas por D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente como Administradores Solidarios de la Sociedad, con efectos desde el día de hoy.

Cuarta. - Modificación de la estructura del órgano de administración de la Sociedad. Establecimiento de un Consejo de Administración. El Accionista Único decide modificar la forma de organizar el órgano de administración de la Sociedad, de conformidad con el artículo 22 de los estatutos sociales, y determinar, sin necesidad de modificación estatutaria, que, en lo sucesivo, la administración, dirección y representación de la Sociedad será encomendada a un consejo de administración (el "Consejo de Administración").

Quinta. - Fijación del número de los miembros del Consejo de Administración. El Accionista Único decide fijar el número de los miembros del Consejo de Administración en cuatro (4).

Sexta. - Nombramiento de miembros del Consejo de Administración. De conformidad con los artículos 22 a 24 de los estatutos sociales, el Accionista Único decide nombrar, por un período de tiempo de seis (6) años, a las siguientes personas como miembros del Consejo de Administración:

- i. D. Sergi Gargallo Lorente
- ii. D. Antonio Carroza Pacheco
- iii. D. Jesús Martí Alcázar
- iv. D. Ramón Gayol Pintado

En este sentido, D. Sergi Gargallo Lorente es nombrado con la categoría de consejero ejecutivo, D. Antonio Carroza Pacheco es nombrado con la categoría de consejero dominical, D. Jesús Martí Alcázar es nombrado con la categoría de consejero ejecutivo y D. Ramón Gayol Pintado es nombrado con la categoría de "otros externos".

Séptima. - Aprobación del importe máximo de la remuneración para el conjunto de los consejeros. De conformidad con lo establecido en el artículo 217.3 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el Accionista Único decide fijar la remuneración máxima para el conjunto de los consejeros 160.000,00 euros, teniendo en cuenta que: (i) la retribución máxima para cada uno de los consejeros se fija en 24.000,00 euros.

Octava. - Página web corporativa de la Sociedad. El Accionista Único decide crear la página web corporativa de la Sociedad contemplada en el artículo 5 de los estatutos sociales. La página web corporativa de la Sociedad dispondrá de la siguiente dirección URL, la cual se inscribirá en el Registro Mercantil: <https://www.asamsocimi.es/>.

Novena. - Incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Scaleup. El Accionista Único decide iniciar el procedimiento necesario para la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad al BME Scaleup. Se hace constar expresamente que el capital social asciende a 3.647.820,00 euros, dividido en 364.782 acciones nominativas, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una única serie y clase, de valor nominal igual a 10,00 euros cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 364.782, ambas inclusive.

Décima. - Ratificación de la suscripción por parte de la Sociedad del contrato de asesoramiento estratégico con Allout Advisory, S.L., como operación con una persona vinculada a D. Ramón Gayol Pintado. A efectos de salvar cualquier potencial conflicto de interés desde un punto de vista societario, y a todos los efectos legales oportunos, dada la vinculación de D. Ramón Gayol Pintado, nombrado miembro del Consejo de Administración de la Sociedad en la decisión sexta anterior, con Allout Advisory, S.L., se ratifica expresamente la suscripción por parte de la Sociedad del contrato de asesoramiento estratégico con Allout Advisory, S.L. con fecha 10 de abril de 2024, y el Accionista Único, en lo que le compete, otorga la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital que, de otra forma, pudieran entenderse aplicables. A estos efectos se deja constancia de que D. Ramón Gayol Pintado está vinculado a Allout Advisory, S.L. como persona física representante del administrador único, Allout Partners, S.L. y socio con influencia significativa sobre dicha sociedad.

Decimoprimer. - Ratificación de la suscripción por parte de la Sociedad, de los siguientes contratos: (i) Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L.; (ii) Contrato de Property Management con el Accionista Único y Orange Town Asset Management, S.L.; y (iii) Contrato de préstamo con el Accionista Único; todas operaciones intragrupo. A efectos de salvar cualquier potencial conflicto de interés desde un punto de vista societario, y a todos los efectos legales oportunos, dado que son operaciones celebradas con la sociedad dominante, el Accionista Único, y con otra sociedad del mismo grupo, Orange Town Asset Management, S.L., se ratifica expresamente, a todos los efectos oportunos, la suscripción por parte de la Sociedad de los siguientes contratos. (i) Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L., suscrito el 1 de mayo de 2024; (ii) contrato de Property Management con Orange

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

Town Asset Management, S.L. y el Accionista Único, suscrito el 1 de junio de 2024; y (iii) contrato de préstamo a favor de la Sociedad por un importe principal de 1.800.000,00 euros con el Accionista Único, suscrito el 11 de diciembre de 2023. A estos efectos se deja constancia de que, adicionalmente, (i) D. Antonio Carroza Pacheco está vinculado a Orange Town Asset Management, S.L. como socio indirecto y administrador solidario de dicha sociedad y a Alquiler Seguro S.A.U. como socio indirecto y persona física representante del administrador único, Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L., y (ii) D. Sergi Gargallo Lorente está vinculado a Orange Town Asset Management, S.L. como socio indirecto y administrador solidario de dicha sociedad y a Alquiler Seguro S.A.U. como socio indirecto. En este sentido, se aprueban, como ya se ha indicado, expresamente los contratos correspondientes a todos los efectos legales oportunos, incluyendo a los del artículo 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Igualmente, con fecha 21 de octubre de 2024, quedan aprobados los siguientes acuerdos por el Consejo de Administración:

Primero. - Nombramiento de Cargos del Consejo. Se acuerda unánimemente nombrar como Presidente a D. Sergi Gargallo Lorente, por el período que dure su cargo de consejero. Asimismo, se decide por unanimidad nombrar a Generación Pluslegal, S.L., con CIF B88271556, como Secretario no consejero.

Segundo. - Nombramiento del Consejero Delegado. Se acuerda unánimemente nombrar como Consejero Delegado a D. Sergi Gargallo Lorente, delegándole todas las facultades que corresponden al Consejo salvo las indelegables (el "Consejero Delegado").

Tercero. Aprobación del contrato de prestación de servicios a suscribir entre la Sociedad y D. Sergi Gargallo Lorente. El Consejo de Administración acuerda, por unanimidad aprobar los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios que suscribirán el Consejero Delegado y la Sociedad.

Cuarto. - Distribución de la remuneración de los consejeros de la Sociedad. El Consejo de Administración acuerda por unanimidad distribuir y fijar, a favor de los consejeros de la Sociedad, un importe de 24.000,00 euros brutos anuales como remuneración a cada uno de ellos, devengados en doce mensualidades por sus funciones como miembros del Consejo de Administración.

Quinto. - Ratificación de la suscripción, por parte de la Sociedad, del contrato de asesoramiento estratégico con AllOut Advisory, S.L., como operación con una persona vinculada a D. Ramón Gayol Pintado. A efectos de salvar cualquier potencial conflicto de interés, y dada la vinculación de Ramón Gayol Pintado, miembro del Consejo de Administración, con AllOut Advisory, S.L., se ratifica expresamente la suscripción por parte de la Sociedad del contrato de asesoramiento estratégico con AllOut Advisory, S.L. con fecha 10 de abril de 2024, y el Consejo de Administración, en lo que compete, otorga la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital que, de otra forma, pudieran entenderse aplicables.

Sexto. - Ratificación de la suscripción, por parte de la Sociedad, de los siguientes contratos: (i) Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L.; (ii) Contrato de Property Management con el Accionista Único y Orange Town Asset Management, S.L.; y (iii) Contrato de préstamo con el Accionista Único; todas operaciones vinculadas. De conformidad con el artículo 231 bis de la Ley de Sociedades de Capital, a efectos de salvar cualquier potencial conflicto de interés desde un punto de vista societario, dado que son operaciones celebradas con el Accionista Único y con otra sociedad del grupo de la matriz del Accionista Único, Orange Town Asset Management, S.L., se ratifica expresamente, a todos los efectos legales oportunos, la suscripción por parte de la Sociedad de los siguientes contratos: (i) contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L., suscrito el 1 de mayo de 2024 (el "Contrato de Asset Management"); (ii) contrato de Property Management con Orange Town Asset Management, S.L. y el Accionista Único, suscrito el 1 de junio de 2024 (el "Contrato de Property Management"); y (iii) contrato de préstamo a favor de la Sociedad por un importe principal de un 1.800.000,00 euros con el Accionista Único, suscrito el 11 de diciembre de 2023. En este sentido, se ratifican, como ya se ha indicado, expresamente los contratos correspondientes a todos los efectos legales oportunos, incluyendo a los del artículo 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital y el Consejo de Administración, en lo que compete, otorga la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital que, de otra forma, pudieran entenderse aplicables.

Séptimo. - Otorgamiento de poderes generales a favor de Orange Town Asset Management, S.L. (la "Sociedad Gestora").

Octavo. - Otorgamiento de poderes especiales a favor de Orange Town Asset Management, S.L. en relación con la incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Scaleup.

Por último, con fecha 8 de noviembre de 2024 la Sociedad ha obtenido un informe de *due diligence* legal realizado por el despacho Pérez-Llorca cuyo objeto es reflejar el resultado de su revisión legal de la Sociedad en el marco del proceso de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. En este sentido, de acuerdo con la información facilitada, no se ha detectado ninguna contingencia en materia societaria ni contractual.

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 30 de junio de 2024 que puedan tener efecto en los presentes estados financieros intermedios.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Con fecha 11 de noviembre de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores Solidarios de la Sociedad a 30 de junio de 2024 formulan los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

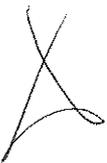
FIRMANTES

FIRMA

Administrador Solidario
D. Antonio Carroza Pacheco



Administrador Solidario
D. Sergi Gargallo Lorente



ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al socio único de Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U. por encargo del consejo de administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U. al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores solidarios de Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U., en relación con la transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima y su posterior acogimiento al Régimen Fiscal Especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y su necesidad posterior de cotización en un mercado regulado español o sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea.

Por otra parte, las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y en el estado de flujos de efectivo intermedio de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses de 2022, no fueron anteriormente revisados ni auditados. Sí fueron revisadas y auditadas las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022 por Buldú & Guevara Auditores, S.L.P.

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



Marta Alarcón Alejandre

17 de enero de 2024





ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

4
11

ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Nota	Página
	3
	5
	6
	8
	9
1	9
2	12
3	14
3.1	14
3.2	14
3.3	14
3.4	15
3.5	17
3.6	17
3.7	17
3.8	19
3.9	19
3.10	20
3.11	20
3.12	20
3.13	21
3.14	21
3.15	21
4	21
4.1	21
4.2	22
4.3	22
4.4	22
5	23
5.1	23
5.2	23
5.3	24
6	25
7	26
8	26
9	26
10	27
11	28
12	28
13	29
14	30
15	31
16	31
17	31

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30-06-2023	31-12-2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.247.807,31	3.219.788,56
Inmovilizado intangible		694,46	694,46
Aplicaciones informáticas	5.1	694,46	694,46
Inmovilizado material		16.211,18	17.924,47
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.2	16.211,18	17.924,47
Inversiones inmobiliarias		3.220.116,67	3.192.034,63
Terrenos	5.3	2.514.924,28	2.507.955,74
Construcciones		705.192,39	684.078,89
Inversiones financieras a largo plazo		10.785,00	9.135,00
Otros activos financieros	6	10.785,00	9.135,00
B) ACTIVO CORRIENTE		346.542,92	72.111,13
Existencias		3.000,00	855,65
Anticipos a proveedores		3.000,00	855,65
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.067,68	3.076,57
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	2.067,68	1.971,25
Otros créditos con las Administraciones Públicas		0,00	1.105,32
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas		9.718,99	15.552,94
Otros activos financieros	6	1.545,58	15.552,94
Inversiones financieras a corto plazo		8.173,41	378,71
Otros activos financieros	6,7	8.173,41	378,71
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		331.756,25	52.247,26
Tesorería	7	331.756,25	52.247,26
TOTAL ACTIVO (A+B)		3.594.350,23	3.291.899,69

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30-06-2023	31-12-2022
A) PATRIMONIO NETO		3.571.178,83	3.271.079,19
A-1) Fondos propios		3.571.178,83	3.271.079,19
Capital	8	3.647.820,00	3.347.820,00
Capital escriturado		3.647.820,00	3.347.820,00
Reservas	8	-3.306,21	-2.200,89
Otras reservas		-3.306,21	-2.200,89
Resultados negativos ejercicios anteriores		-74.539,92	-82.267,80
Resultado del ejercicio / periodo	8	1.204,96	7.727,88
B) PASIVO NO CORRIENTE		10.399,73	9.444,73
Deudas a largo plazo	9	10.399,73	9.444,73
Otros pasivos financieros		10.399,73	9.444,73
C) PASIVO CORRIENTE		12.771,67	11.375,77
Deudas a corto plazo	9	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito		0,00	0,00
Otros pasivos financieros		0,00	0,00
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9, 13	10.054,12	9.735,30
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	2.717,55	1.640,47
Proveedores		11,06	1.150,82
Acreedores		788,67	
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	1.917,82	489,95
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		3.594.350,23	3.291.899,69

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresada en Euros)

	Nota	30-06-2023	30-06-2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS		65.945,79	53.784,44
Importe neto de la cifra de negocios	11	65.945,79	53.784,44
Prestaciones de servicios		65.945,79	53.784,44
Trabajos realizados por otras empresas		0,00	-2.738,23
Gastos de personal		-15.129,87	-14.799,42
Otros gastos de explotación	11	-41.370,41	-28.297,33
a) Servicios exteriores		-37.740,02	-28.028,19
b) Tributos		-3.630,39	-269,14
Amortización	5	-6.580,63	-7.379,66
Otros resultados		-1.835,96	654,48
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.028,92	1.224,28
RESULTADO FINANCIERO		176,04	0,00
Ingresos financieros		176,04	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10	1.204,96	1.224,28
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.204,96	1.224,28
RESULTADO DEL PERIODO	8	1.204,96	1.224,28

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresados en Euros)

A) Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Nota	30-06-2023	31-12-2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	8	1.204,96	7.727,88
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	8	1.204,96	7.727,88

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en Euros)

El Grupo ha reconocido los gastos de investigación y desarrollo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022	30-06-2023	30-06-2023	
	€	€	€	€	€	
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2022		3.227.820,00	-2.200,89	-1.489,43	-80.831,88	3.143.297,80
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	3			7.727,88		7.727,88
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8	120.000,00				120.000,00
Aumentos de capital		120.000,00				120.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3			1.489,43	-1.435,92	53,51
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 31-12-2022		3.347.820,00	-2.200,89	7.727,88	-82.267,80	3.271.079,19
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023		3.347.820,00	-2.200,89	7.727,88	-82.267,80	3.271.079,19
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	3			1.204,96		1.204,96
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8	300.000,00				300.000,00
Aumentos de capital		300.000,00				300.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		-1.105,32	-7.677,37	7.727,88	298.948,19
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2023		3.647.820,00	-3.306,21	1.204,96	-74.539,92	3.571.178,83

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

46

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

	Nota	30-06-2023	30-06-2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.204,96	1.224,28
2. Ajustes del resultado		8.240,55	6.725,58
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	6.580,83	7.379,66
Correcciones valorativas por deterioro			
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias			
Ingresos financieros		-176,04	
Gastos financieros			
Otros ingresos y gastos		1.835,96	-654,08
3. Cambios en el capital corriente		-10.386,57	1.489,41
Existencias		-2.144,35	
Deudores y otras cuentas para cobrar	6	-96,43	-276,47
Otros activos corrientes		378,71	-865,20
Acreedores y otras cuentas para pagar	9	-351,09	2.631,08
Otros pasivos corrientes		-8.173,41	
Otros activos y pasivos no corrientes			
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		176,04	
Cobro intereses		176,04	
Pago de intereses	9		
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		-765,02	9.439,27
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-20.598,01	-4.270,00
Empresas del grupo y asociadas	6	14.007,36	
Inversiones inmobiliarias	5.3	-32.955,37	-4.120,00
Otros activos financieros	6	-1650,00	-150,00
Cobros por inversiones		5,99	
Inversiones inmobiliarias	5	5,99	
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-20.592,00	-4.270,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8	300.000,00	
Emisión de instrumentos de patrimonio		300.000,00	
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio			
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		866,03	
a) Emisión:		547,21	606,7
Deudas con entidades de crédito	9		
Otras deudas		547,21	606,17
a) Devolución y amortización:		318,82	-64,30
Deudas con empresas del grupo y asociadas		318,82	-89,30
Deudas con entidades de crédito	9		
Otras deudas			25,00
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	14		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		300.866,03	541,87
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del período	7	52.247,26	30.084,78
Efectivo o equivalentes al final del período	7	331.756,25	35.795,92

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresada en Euros)

1. Información general

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U. (la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido ante notario en Madrid D. José Miguel García Lombardía el día 2 de marzo de 2015, bajo la denominación social DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L bajo el régimen jurídico de Sociedad Limitada.

La Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33.299, Folio 31, Sección 8, hoja nº M-599274, inscripción 1ª y tiene su domicilio social y fiscal en Avenida de América, 18, 28028, MADRID.

Con fecha 15 de septiembre de 2016, y por la Escritura de Cambio de Denominación de la Sociedad "DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S. L.", se cambia la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U."

La Sociedad a 30 de junio de 2023 tiene como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, lo anterior, y como se detalla en la Nota 17, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023 y está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales.

A 30 de junio de 2023 a la Sociedad se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias. No obstante, tal y como se comenta en la nota de hechos posteriores, con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad solicitó, ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el Régimen de SOCIMI tras la presentación de la correspondiente solicitud. En consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha dejado de estar acogida con esa misma fecha al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad se encuentra participada en su totalidad por su socio único ALQUILER SEGURO, S.A.U., sociedad que se encuentra directamente participada por la mercantil Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (en adelante "ENACOM" o "ALQUILER SEGURO GRUPO"), sociedad dominante del Grupo.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad tal y como figura en el apartado 4 "Normas de registro y valoración".

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad el 12 de enero de 2024.

La Sociedad efectuó tras su constitución, distintas ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas por su partícipe único, Alquiler Seguro, S.A.U.:

- Con fecha 31 de enero de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros, mediante la creación de 235.383 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 238.383. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 2.383.830 euros.
- Con fecha 27 de julio de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.
- Con fecha 1 de julio de 2021 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.
- Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Socio Único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.
- Con fecha 1 de junio de 2023 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

anteriores, numeradas correlativamente de la 334.783 a la 364.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.647.820,00 euros.

El 28 de septiembre de 2023, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. En este sentido el plazo se computará, en el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
En este sentido el plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Contrato Marco de Prestación de Servicios con Alquiler Seguro, S.A.U.

A continuación, se detalla un resumen de los puntos más relevantes del contrato marco de prestación de servicios con Alquiler Seguro, S.A.U., para los cuales son de aplicación un descuento del 100% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

El 1 de febrero de 2020, la Sociedad y Alquiler Seguro, S.A.U. (en adelante, "ALQUILER SEGURO") firmaron un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determina la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad. En el Contrato se describen los principales servicios que serán prestados a la Sociedad sin exclusividad, que son los siguientes:

1. Localizar un arrendatario que cumpla los requisitos exigidos por ALQUILER SEGURO, proporcionando los medios publicitarios oportunos para una efectiva difusión del arrendamiento de la vivienda.
2. Efectuar un estudio financiero de viabilidad y solvencia de los arrendatarios con carácter previo a la firma del contrato, con acceso a Registros de Morosos y búsqueda de antecedentes en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM).
3. Preparar la documentación y redactar los contratos de arrendamientos necesarios.
4. Gestionar el cobro de rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes. (Proceso certificado por Bureau Veritas - Calidad ISO 9001).
5. Localizar un nuevo arrendatario, en caso de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario inicial durante el primer año de vigencia del mismo sin coste.
6. Redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrollada por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por ALQUILER SEGURO, con tramitación completa del proceso judicial.
7. Facilitar a la Sociedad la facturación electrónica, así como la suscripción on line, a través de su área privada, un contrato de mandato que autorice a ALQUILER SEGURO a firmar en su nombre el correspondiente contrato de arrendamiento.
8. Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda de desahucio. Dicha garantía se ampliará hasta la fecha de recuperación de la posesión del inmueble por parte de la Sociedad, siendo obligación del mismo

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

otorgar poder general para pleitos a favor de los profesionales designados por ALQUILER SEGURO en plazo máximo de 5 días desde que le sea solicitado, compareciendo en los actos que le sean requeridos por el órgano judicial.

Por la prestación de los servicios anteriormente indicados, ALQUILER SEGURO percibe unos honorarios consistentes en una mensualidad de renta más I.V.A. a la firma del contrato de arrendamiento y de una cantidad fija mensual del 5% más I.V.A., de la renta vigente, a detracer de la misma. No obstante, la Sociedad pactó con ALQUILER SEGURO la aplicación de un descuento del 100% sobre los honorarios descritos hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo. En consecuencia, es voluntad de los Administradores la entrada en vigor de un nuevo Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se dé cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a la predisposición de la Sociedad de cotizar en un mercado multilateral de negociación en los próximos meses.

La preparación de estos estados financieros intermedios es debido, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), a dar cumplimiento a la finalidad de proceder a su transformación en una sociedad anónima, según lo establecido en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y 221 del Reglamento del Registro Mercantil relativo a Transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas por los Administradores Solidarios de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2023, fueron aprobadas por el Socio Único el 30 de junio de 2023 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y el RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir el requerimiento del Registro Mercantil con la finalidad de convertir la Sociedad en Sociedad Anónima.

c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior. En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

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

A 30 de junio de 2023 ni a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los administradores solidarios de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad estaba acogida al 30 de junio de 2023 al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas (en adelante, "EDAV") establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, desde septiembre 2023 se acogió régimen SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre sociedades del 0%. Los administradores solidarios realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.
- Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios del patrimonio neto intermedio, y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 para el balance intermedio y para el resto de estados financieros intermedios los del periodo anterior (30 de junio de 2022).

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y en el estado de flujos de efectivo intermedio de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses de 2022, no fueron anteriormente revisados ni auditados. Si fueron revisadas y auditadas las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022 por Buldú & Guevara Auditores, S.L.P.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros intermedios del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del activo o del pasivo que figuren en más de una partida del balance intermedio.

g) Cambios en criterios contables

No ha habido cambios en criterios contables en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ni en 2022.

h) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

i) Impacto medioambiental

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

Por esta razón, en los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Normas de registro y valoración

3.1. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes de las inversiones inmobiliarias se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos. Igualmente se incorporan como mayor valor del activo los importes de los gastos necesarios para la adquisición y puesta en funcionamiento de los activos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 66,6 años.

La amortización de mobiliario se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas para el mobiliario son de 10 años.

3.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, y al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita habitualmente una valoración a un experto independiente. Dicha valoración puede ser realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), así como por la Orden ECO 805/2003, la cual regula el régimen jurídico al que debe ajustarse el valor de una tasación de una vivienda cuando la finalidad es de proceder a su transformación en una sociedad anónima, según lo establecido en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y 221 del Reglamento del Registro Mercantil relativo a Transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

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

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 1 de febrero de 2023.

3.3. Arrendamientos

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

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

Sociedad como arrendador

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización, adecuación o sólo se posea la nuda propiedad (2 casos a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022) los 14 inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2023 se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

La Sociedad ha mantenido a 30 de junio de 2023 un índice de ocupación de la cartera susceptible de ser alquilada del 79,93% (78,43% a 31 de diciembre de 2022) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. Las 14 viviendas de las que se posee el pleno dominio se encontraban alquiladas a 30 de junio de 2023 a una renta bruta promedio de 11,1 euros/m² (10,7 euros/m² a 31 de diciembre de 2022).

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan aplicando un criterio lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.4. Activos financieros

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

El modelo de negocio es determinado por sus Administradores Solidarios, así como el cumplimiento de este y su ejecución. Dicho modelo refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

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

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

Deterioro de Valor

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

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

En cuanto a las fianzas derivadas de la formalización de cada contrato de arrendamiento, la Sociedad está obligada al depósito de estas en los organismos competentes reguladores según la comunidad autónoma donde radique el inmueble (IVIMA, IVAT, INCASOL, etc.)

Al adquirir un inmueble ya arrendado, la Sociedad se subroga a la fianza depositada por su anterior arrendador. En los casos en los que no hubieran sido depositadas en tiempo y forma, la Sociedad retiene del precio de la compraventa la cuantía estipulada en concepto de fianza según contrato de arrendamiento más el recargo y posibles intereses estipulados, siendo necesario su posterior depósito por parte de la Sociedad.

Las fianzas depositadas en los organismos competentes se reflejan en el activo de la Sociedad, ya sea por el importe depositado por la Sociedad o por el importe subrogado del vendedor.

Las fianzas recibidas de los arrendatarios son contabilizadas en el pasivo de la Sociedad en el momento en el que se reciben del arrendatario o que se subrogan del vendedor.

Las alteraciones, actualizaciones, complementos, así como la recuperación de las fianzas depositadas y la entrega de las recibidas, se reflejan en las correspondientes cuentas del activo y/o pasivo de la Sociedad.

Por último, la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento requiere por parte de la Sociedad compensar en el organismo regulador competente la cuantía que exceda sobre la fianza ya depositadas.

Baja de activos financieros

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

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

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

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en 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.

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 331.756,25 euros (52.247,26 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

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

3.7. Pasivos financieros

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

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'S' or similar character.Handwritten initials in blue ink, possibly 'SK'.

3.8. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance intermedio 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.

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 las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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 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.

Régimen tributario EDAV

Con fecha 10 de febrero de 2020, la Sociedad solicitó la aplicación del "Régimen tributario especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas" (en adelante, "EDAV") regulado en los artículos 48 y 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, al cumplir con todos los requisitos legales necesarios para ello.

Hay que tener presente que este régimen fiscal es incompatible con el régimen de SOCIMI solicitado con fecha 28 de septiembre de 2023, habiéndose solicitado por tanto la baja en el régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (Nota 16).

Los beneficios fiscales derivados del régimen EDAV desde el ejercicio 2020 no han sido aplicados en la práctica, dado la Sociedad (1) no ha tenido beneficios en estos ejercicios anteriores o (2) si los ha tenido, se han compensado con las bases imponibles negativas derivados de resultados pendientes de aplicación.

Al haber solicitado la aplicación del régimen de SOCIMI antes del 30 de septiembre de 2023, este régimen se aplicará a todo el ejercicio 2023, por lo que, desde el 1 de enero de 2023 ya no resulta de aplicación el régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

Otros impuestos:

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

3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los contratos de arrendamiento vivos a 30 de junio de 2023 es de 1,9 años (1,9 años a 31 de diciembre de 2022).

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el período en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante la duración estimada del contrato. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último período antes de la finalización del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios o costes, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el período en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

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

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

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones del arrendamiento.
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución.
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones del arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

3.12. Transacciones entre partes vinculadas

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

3.13. Aspectos medioambientales

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran, que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

3.14. Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.15. Estado de flujos de efectivo

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

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

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

4.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

No existe concentración de clientes al 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un contrato de intermediación profesional efectuado por Alquiler Seguro, por el que la Sociedad recibe por parte de Alquiler Seguro el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Al 30 de junio de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 10.785,00 euros a 30 de junio de 2023 (9.135,00 euros a 31 de diciembre de 2022), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance intermedio) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

Aunque a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no exista endeudamiento con entidades de crédito, es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas. La Sociedad analizará su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, realizando una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calculará el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

No obstante lo anterior, cabe indicar que el Consejo de Ministros del pasado 27 de diciembre de 2022 aprobó la prórroga del límite del 2% anual a la subida de las rentas de alquiler acordada el 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. En este sentido, la actualización de la renta no puede superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, y que está topado en el 2% anual.

Adicional a ello, el pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley regula, en su disposición final sexta, la extensión a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

4.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

4.4. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

5. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

5.1 Inmovilizado intangible

	Aplicaciones informáticas
Saldo a 31-12-2022	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46
Altas coste	0,00
Bajas coste	0,00
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	0,00
Saldo a 30-06-2023	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2022.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 ni 2022.

Al 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

Ni en el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 ni 2022 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

5.2 Inmovilizado material

	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Equipos procesamiento información	Total
Saldo a 31-12-2022	17.176,73	479,82	267,92	17.924,47
Coste	34.177,36	580,80	535,35	35.293,51
Amortización acumulada	-17.000,63	-100,98	-267,93	-17.369,54
Valor contable	17.176,73	479,82	267,92	17.924,47
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-1.689,52	-23,77	0,00	-1.713,29
Saldo a 30-06-2023	15.487,21	456,05	267,92	16.211,18
Coste	34.177,36	581,30	535,35	35.294,01
Amortización acumulada	-18.690,15	-124,75	-267,93	-19.082,83
Valor contable	15.487,21	456,55	267,92	16.211,18

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado material.

No se han producido bajas de inmovilizado material durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 ni 2022.

Al 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 se han adquirido a la empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U. elementos de inmovilizado material por importe de 34.177,36 euros relativos a obras de mejora e instalaciones

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

técnicas, principalmente de uno de los inmuebles de la Sociedad. En el ejercicio 2022 se dieron de alta 4.120,00 euros correspondientes con instalaciones técnicas (reformas y pintura) de uno de los inmuebles propiedad de la entidad que fueron adquiridos a la misma empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

5.3 Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias	Terranos y construcciones
Saldo a 31-12-2022	3.192.034,63
Coste	3.223.724,10
Amortización acumulada	-31.689,47
Valor contable	3.192.034,63
Altas coste	32.955,37
Bajas coste	-5,99
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-4.867,34
Saldo a 30-06-2023	3.220.116,67
Coste	3.256.673,48
Amortización acumulada	-36.556,81
Valor contable	3.220.116,67

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 no se han enajenado inmuebles (a 31 de diciembre de 2022: misma situación).

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad o nuda propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	59.583,22	47.635,06		-3.055,57	104.162,71
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	159.205,02	39.304,98		-2.586,20	195.923,80
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	204.236,32	29.582,83		-1.937,86	231.881,29
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	157.459,84	22.700,16		-1.493,60	178.666,40
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	179.887,35	57.792,50		-3.761,51	233.918,34
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	196.252,55	69.672,32		-4.579,54	261.345,33
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	139.081,88	32.624,15		-2.143,79	169.562,24
8	C/GOYA 116, 3º 2	97.658,01	60.851,99		-4.003,98	154.506,02
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	138.470,54	37.853,05		-2.468,07	173.855,52
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	88.998,40	27.415,47		-1.800,39	114.613,48
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	159.956,72	38.696,32		0,00	198.653,04
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	460.764,29	140.104,15		-6.790,70	594.077,74
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	139.700,30	54.460,18		-401,35	193.759,13
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	120.837,45	22.640,54		-1.434,06	142.043,93
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	125.766,96	46.411,92		0,00	172.178,88
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	87.065,43	14.003,58		-100,19	100.968,82
TOTALES		2.514.924,28	741.749,20	0,00	-36.556,81	3.220.116,67

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

A juicio de los administradores de la Sociedad, esta tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2023 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado ni sujetos a ciertas garantías (2022: misma situación). Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios.

A 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 11).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. Al 30 de junio de 2023, en 2 casos no han finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 2.620,27 euros aproximadamente (a 31 de diciembre de 2022: 5 casos y 11.901,40 euros aproximadamente).

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. Según los administradores solidarios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2023, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 1 de febrero de 2023.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han reconocido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 1 de febrero de 2023, cuyo valor de mercado fue de 3.768.750,00 euros para los 16 inmuebles y sus anejos (a 31 de diciembre de 2022: no existía valoración), no existiendo a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro.

6. Análisis de activos financieros

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Otros activos financieros	10.785,00	9.135,00

La totalidad de los activos financieros a largo plazo está integrada por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes comunidades autónomas derivadas de los arrendamientos de viviendas que constituyen el objeto social de la Sociedad.

b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.067,68	1.971,25
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	1.545,58	15.552,94
Otros activos financieros	8.173,41	378,71
Total	11.786,67	17.902,90

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

El vencimiento de "Otros activos financieros a largo plazo" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 9.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 331.756,25 euros (52,247,26,16 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad dispone de una única cuenta corriente en la entidad Banco Santander (a 31 de diciembre de 2022: misma situación) que devenga tipos de interés de mercado.

8. Capital social

El capital social se compone de 364.782 de participaciones ordinarias nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2023 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 3.347.820,00 euros al 31 de diciembre de 2022, hasta los 3.647.820,00 euros a 30 de junio de 2023 (nota 1).

Durante el ejercicio 2022 se llevó a cabo una ampliación de capital social que elevó la cifra e capital social de 3.227.820,00 euros al 31 de diciembre de 2021, hasta los 120.000,00 euros a 30 de septiembre de 2022 (nota 1).

Resultado del periodo

El resultado que arroja la Sociedad en el periodo terminado el 30 de junio de 2023 es un beneficio de 1.024,96 euros.

Reserva legal

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

A 30 de junio de 2023 la Sociedad no tiene constituida la reserva legal.

9. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a largo plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Otras deudas de largo plazo	10.399,73	9.444,73
Total	10.399,73	9.444,73

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la nota 5. La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Vencimiento en años					
	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2026	Resto	TOTAL
Otras deudas de largo plazo			10.399,73		10.399,73

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 13)	10.054,12	9.735,30
Proveedores	11,06	1.150,82
Acreedores comerciales	788,67	0,00
Total	10.853,85	10.886,12

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Saldos relativos a activos fiscales	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
HP IVA soportado	—	1.105,32
TOTAL	—	1.105,32

Saldos relativos a pasivos fiscales	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Retenciones IRPF a pagar	1.182,61	(253,11)
HP acreedora por impuesto corriente	—	—
Organismos de Seguridad Social, acreedores	735,21	742,76
TOTAL	1.917,82	489,65

La actividad desarrollada por la Sociedad (arrendamiento de viviendas) está sujeta pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que no se generan activos ni pasivos frente a la Administración Tributaria por este concepto.

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 4 años para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables.

Los Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios con impacto significativo en los presentes estados financieros.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El 28 de septiembre de 2023, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009. La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia por tanto a partir del ejercicio iniciado el 28 de septiembre de 2023.

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estos estados financieros la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Por otro lado, y como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	a 30/06/2023	a 31/12/2022
Resultado contable antes de impuestos	1.204,96	6.182,30
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	0,00	0,00
Diferencias permanentes	1.835,96	0,00
Aumentos	1.835,96	0,00
Disminuciones	-----	-----
Diferencias temporarias	-----	-----
Aumentos	-----	-----
Disminuciones	-----	-----
Bases imponibles negativas ejercicios anteriores		(6.182,30)
Base imponible fiscal	3.040,92	0,00

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

Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2023 ni en el ejercicio 2022.

11. Ingresos y gastos

A 30 de junio de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 65.945,79 euros (53.784,44 euros a 30 de junio de 2022), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

El desglose de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Concepto	Importe a 30-06-2023	Importe a 30-06-2022
Otros gastos de explotación	41.370,41	28.297,33
Reparaciones y conservación	1.666,23	363,00
Servicios profesionales independientes	12.053,95	2.463,51
Primas de seguros	631,18	677,39
Servicios bancarios	134,53	117,56
Suministros	996,27	898,92
Otros servicios	22.257,86	23.507,81
Otros tributos	3.630,39	898,92

Al 30 de junio de 2023 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". (a 30 de junio de 2022: misma situación).

Bajo el epígrafe Otros servicios, se encuentran los importes destinados a las cuotas ordinarias y extraordinarias de las distintas comunidades de propietarios donde se ubican los inmuebles en cartera.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios al 30 de junio de 2023 (2022: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2023 (2022: misma situación).

12. Consejo de administración y alta dirección

A 30 de junio de 2023, los Administradores Solidarios son:

- D. Antonio Carroza Pacheco
- D. Sergi Gargallo Lorente

a) Retribución a los Administradores solidarios

A 30 de junio de 2023 no se devenga remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por asistencia al Consejo de Administración o similar. A efectos aclaratorios, bajo el epígrafe "Gastos de personal" sí se registran 15.129,87 euros a 30 de junio de 2023 correspondientes a la retribución y cotizaciones del único empleado de la Sociedad (14.799,42 euros

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

en junio de 2022) que realiza labores administrativas y de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera.

Ni a 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales Administradores Solidarios de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los Administradores Solidarios de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 30 de junio de 2023, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2022), adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los Administradores Solidarios han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

13. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las siguientes transacciones con partes vinculadas:

Transacciones con vinculadas a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	30.347,71
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	25.986,83

Transacciones con vinculadas a 30/06/2022	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	23.844,94
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	0,00

La gran mayoría de los servicios facturados traen causa de los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración (importes activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias). Cabe indicar que D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente, ostentan, a su vez, cargo como administradores de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos (IVA incluido) que son:

- Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado, y suplidos de diferentes registros de la propiedad, por importe de 7.861,71 euros (3.872,00 euros en 2022).
- General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 27.344,50 euros, de los cuales 25.986,83 han sido activados (5.944,73 euros en 2022).
- Alquiler Seguro Energía:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 323,89 euros (0,00 euros en 2022).
- Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 208,12 euros (0,00 euros en 2022).
- Alquiler Seguro (socio único):** refacturación del impuesto sobre bienes inmuebles imputables a las viviendas en cartera provenientes de Alquiler Seguro, S.A.U., así como del pago de una renta vitalicia a cambio del pleno dominio de un inmueble adquirido por Alquiler Seguro, S.A.U y posteriormente aportado a la Sociedad mediante ampliación de capital no dineraria, por importe de 19.507,32 euros (14.028,21 euros en 2022).
- Iniciativas Empresariales Una Mas:** servicios relacionados con la imputación de servicios centrales correspondientes a Alquiler Seguro Grupo, por importe de 1.089,00 euros (0,00 euros en 2022).

Cabe recordar que Alquiler Seguro, S.A.U. (socio único) formalizó el 1 de febrero de 2020 un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determinaba la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad, pactándose la aplicación un descuento del 100% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas, es el siguiente:

ACTIVO CORRIENTE a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	1.545,58
ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	15.552,94
PASIVO CORRIENTE a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	10.054,12
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	104,10
PASIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	9.735,30
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	6.039,56

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009.

El artículo 11 de la Ley 11/2009, exige que las SOCIMI incluyan una nota en su memoria en la que se desglose la siguiente información:

- a) **No existen reservas** procedentes de **ejercicios anteriores** a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) **No existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A 30 de junio de 2023 se reflejan en reservas (negativas) el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil, así como del registro de gastos correspondientes a ejercicios anteriores. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2023 un importe de -3.306,21 euros (2.200,89 euros a 31 de diciembre de 2022).

- c) En el primer semestre de 2023 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2022, toda vez que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -82.267,80 euros, a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 30 de junio de 2023 es de 1.204,96 euros, en el supuesto de que, tras el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la normativa mercantil, la Sociedad pueda distribuir dividendos, se procederá a su distribución de conformidad con lo estipulado en la normativa reguladora de las SOCIMI y en los estatutos sociales de la mercantil.
- d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- f) Las fechas de adquisición de los **inmuebles** destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Activo	Fecha adquisición
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	31-01-20
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	31-01-20
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	31-01-20
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	31-01-20
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	31-01-20
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	31-01-20
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	31-01-20
8	C/GOYA 116, 3º 2	31-01-20
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	31-01-20
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	31-01-20
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	31-01-20
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	27-07-20

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	31-01-20
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	31-01-20
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	09-07-21
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	24-10-22

La Sociedad no es titular de **participaciones** en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.

La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la nota 7 explicativa.

- g) A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 3.220.116,67 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 89,79% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

	Promedio último trimestre a 30/06/2023	Porcentaje
Total activo	3.586.176,82	100,00%
Inversiones inmobiliarias	3.220.116,67	89,79%

En consecuencia, la Sociedad no ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco se ha registrado cantidad alguna por el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos y el gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos en 2022, toda vez que el régimen fiscal especial de SOCIMIS le resulta de aplicación desde el 1 de enero de 2023.

- h) En el presente ejercicio **no existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el **régimen fiscal especial**, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, por lo que no debe identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

15. Otra información

La Sociedad no tiene acuerdos adicionales a los ya mencionados en las presentes notas explicativas.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad cuenta con un único empleado (misma situación a 31 de diciembre de 2022) que realiza las funciones administrativas y de coordinación necesarias para la llevanza ordinaria de los inmuebles en cartera.

16. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2023 y 2022.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

17. Hechos posteriores

Cabe destacar que la totalidad de hechos posteriores traen consecuencia de los distintos acuerdos tomados en relación a los planes de la Sociedad para ser transformada como Sociedad Anónima con el fin de poder acogerse al Régimen Fiscal Especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 13 de septiembre de 2023 se ha contratado a Martínez-Echevarría Abogados como *Legal Trusted Partners* de Portfolio Stock Exchange para la redacción del documento de emisión y el posterior mantenimiento en dicho mercado.

Con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad solicitó, ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el Régimen de SOCIMI tras la presentación de la correspondiente solicitud. En consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha dejado de estar acogida con esa misma fecha al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

Cabe recordar que, tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. Los efectos de la solicitud de acogimiento al régimen

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

SOCIMI son de aplicación para todo el ejercicio 2023, por lo que los beneficios fiscales de la sociedad podrán ser aplicados durante este ejercicio.

Con fecha 30 de septiembre de 2023, la Sociedad rescindió el contrato laboral con el único empleado a tiempo completo. Desde el 1 de octubre de 2023 y hasta la que se produzca la entrada de capital externo, los Administradores Solidarios gestionan el patrimonio societario con una política *business as usual*. Es voluntad de los Administradores la entrada en vigor de un futuro Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se de cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

Con fecha 30 de octubre de 2023, se ha contratado a Grant Thornton para prestar servicios profesionales de auditoría para los ejercicios 2023, 2024 y 2025, así como los de la presente revisión limitada de los estados financieros a 30 de junio de 2023.

Con fecha 11 de noviembre de 2023, la Sociedad recibió informe de AESVAL, Lógica de Valoraciones S.A. como valorador independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, el cual ha valorado la cartera de 16 inmuebles y anejos en cartera de 30 de junio de 2023 por importe de 4.048.797,00 euros, la cual supone un 7,4% superior a la valoración que realizó Sociedad de Tasación, S.A. en con fecha 1 de febrero de 2023 (3.768.750,00 euros).

Con fecha 14 de diciembre de 2023 la Sociedad adquirió un total de 18 viviendas en la provincia de Barcelona por un importe total de 1.712.000,00 euros. Para financiar esta compra, se formalizó con fecha 11 de diciembre de 2023 un contrato de préstamo de importe 1.800.000,00 euros otorgado por el socio único a un tipo de interés anual de EURIBOR + 0,25%, con una duración de un año, prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y devengado semestralmente.

Adicional a lo anterior, la Sociedad formalizó un contrato de arras por importe de 8.800,00 euros para la adquisición de una vivienda sujeta a derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat de Cataluña y cuyo importe de compraventa es de 88.000,00 euros. Las 18 viviendas anteriores se han transmitido arrendadas y gestionado su alquiler a través de Alquiler Seguro, S.A.U.

Con fecha 5 de enero de 2024 la Sociedad formalizó un contrato de arras por importe de 3.000,00 euros para la adquisición de una vivienda cuyo importe de compraventa es de 79.000,00 euros.

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 30 de junio de 2023 que puedan tener efecto en los presentes estados financieros intermedios.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

Con fecha 12 de enero de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Administrador Solidario
D. Antonio Carroza Pacheco



Administrador Solidario
D. Sergi Gargallo Lorente

ANEXO III. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE554056712023

Fecha: 28-09-2023

Hora: 10:43:26

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: SOLICITUD ACOGIMIENTO REGIMEN FISCAL ESPECIAL SOCIMI

Datos del Interesado

NIF: B87227120

Nombre / Razón Social: ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SL

Datos del Representante

NIF: B85894111

Nombre / Razón Social: DOMUS ABOGADOS SL

Datos de contacto

Teléfono: 918316436

Correo electrónico: andres.perez@domusabogados.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Documento número 5. Acta decisiones Socio Unico SOCIMI.pdf	DOCUMENTO NUMERO 5 ACTA DECISIONES SOCIO UNICO SOCIMI	322,86 KB	SHA-1	C9076ADD9F63A25EE3684C8AB4C27475DAC27245	LZ8U9DDZSWEUS5BX
2	Documento número 4. Certificado acta junta general ENACOM.pdf	DOCUMENTO NUMERO 4 CERTIFICADO ACTA JUNTA GENERAL ENACOM	380,66 KB	SHA-1	791987BE91CAB7830643D1309073383E4DBFE053	242DRU8THMH8CL2Z
3	Solicitud opción régimen Socimis.pdf	SOLICITUD OPCION REGIMEN SOCIMIS	282,01 KB	SHA-1	5A748A74BD06CA45F3A058F3161ED97E2F87FA02	PY83B2MQ8QXTA8JD
4	Documento número 2. Justificante presentación Registro Mercantil.pdf	DOCUMENTO NUMERO 2 JUSTIFICANTE PRESENTACION REGISTRO MERCANTIL	288,29 KB	SHA-1	1CC7121D0F242865AB8B7CE74B1D53C958FADC4A	UCD5UTW5GHDH75NY
5	Documento número 3. Declaracion cambio socio único.pdf	DOCUMENTO NUMERO 3 DECLARACION CAMBIO SOCIO UNICO	2,13 MB	SHA-1	9E055155D2FB8B3EF1711DF5580A31067D371A6B	HGA8W6842B4LEWU9

6	Documento número 1. Escritura modificación estatutos.pdf	DOCUMENTO NUMERO 1 ESCRITURA MODIFICACION ESTATUTOS	5,41 MB	SHA-1	C0F084C488F3A72DDA15C A8BAE177CBDB9155E8C	83EVJDZ358VY3MYN
---	---	---	---------	-------	--	------------------

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **XUWTPYXV5LH5LRK3** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.

ANEXO IV. Informe de valoración de las acciones de la Sociedad e Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Informe de Valoración Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.



ER-0539/2019



ST
Consultores
Grupo Sociedad de Tasación

RESUMEN EJECUTIVO

Ámbito de trabajo y condiciones de contratación

1. De acuerdo con los términos de nuestra propuesta de servicios, hemos llevado a cabo una valoración de la empresa ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI S.A. (a partir de ahora ASAM) a la fecha de 30 de septiembre de 2024, a petición del ordenante del informe D. Jesús Martí en nombre de ASAM, basándose en todas las actividades y propiedades que se vinculan a dicha empresa.
2. El objetivo de nuestra intervención ha sido estimar unos valores equitativos y razonables (“fair value”) de la empresa, en funcionamiento, que permita servir como base para la acreditación de su valor estimado actual ante terceros, así como identificar la viabilidad de este, y definir una estimación del valor de los fondos propios de la empresa en el momento de la realización de este trabajo
3. Esta valoración se ha realizado en base a los datos contables de la empresa objeto de valoración y de acuerdo con la información obtenida del registro mercantil, así como de otros medios existentes a nuestro alcance, necesarias para contrastar la información aportada en lo que a la actividad y estado de la compañía de referencia se refiere. No hemos realizado auditoría, revisión, ni examen físico alguno sobre la información proporcionada para la realización del presente informe, ya que no forma parte del alcance de nuestro trabajo.
4. La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado para la valoración de los fondos propios es la aplicación del denominado **triple-NAV**, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de esta, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
5. Se proporciona un rango de valor razonable de las acciones de la sociedad. Es la manera por la que a una fecha concreta se podría dar un valor razonable, pero a una fecha posterior podría diferir, siendo una metodología habitual en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias. La fecha de valoración sería a 30 de septiembre de 2024.

Conclusiones

El valor que obtenemos del Valor de los fondos propios ajustados según el criterio de valoración del triple NAV a 30 de septiembre del 2024, según la metodología utilizada que se detalla y explica en las secciones 2 y 3 de este informe, asciende a **5.028.473 euros (Este valor, y su desarrollo, y el análisis de sensibilidad correspondiente para este tipo de empresas se encuentra al final de informe, en el apartado 3.8)**

Aunque estimamos que nuestras valoraciones son razonables y defendibles sobre la base de la información disponible (y considerando lo establecido en el apartado 1.1), debemos indicar que la valoración de negocios no es una ciencia exacta. En estas circunstancias, no podemos asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.

Índice

1. Objetivo y Alcance de la Valoración

- 1.1. Antecedentes y Objetivo.
- 1.2. Información Utilizada.
- 1.3. Limitaciones Generales.

2. Base de Valoración y Metodología Utilizada

- 2.1. Base y Fecha de Valoración.
- 2.2. Metodología Utilizada

3.- Valoración de la Empresa

- 3.1. Bases del Modelo de Negocio
- 3.2. Determinación de la tasa de descuento
- 3.3. Modelo de Valoración Triple NAV

ANEXO – Informe de Valoración de cartera

Objetivo y Alcance de la Valoración

[1]

1.- Objetivo y Alcance de la Valoración

1.1. Antecedentes y Objetivo

De acuerdo con el encargo recibido por D. Jesús Martí, en nombre de ASAM, el presente informe ha sido elaborado con el fin de ofrecer un valor equitativo y razonable de ASAM y de todas sus actividades, solicitadas por el ordenante, y facilitadas en este informe, a finales del 2023 y septiembre de 2024.

Nuestro trabajo se ha realizado fundamentalmente sobre la base de la información de las diferentes líneas de negocio vinculantes a la empresa, en su conjunto, y los activos en propiedad y deudas pendientes, según los datos solicitados al ordenante.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A. (la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido el día 2 de marzo de 2015, bajo la denominación social DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L bajo el régimen jurídico de Sociedad Limitada.

Con fecha 15 de septiembre de 2016, y por la escritura de Cambio de Denominación de la Sociedad, "DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L." se cambia la denominación por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U."

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023.

Con fecha 9 de febrero de 2024 y por la escritura de transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima, la Sociedad "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.", se cambia la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A."

Con fecha 29 de octubre de 2024 se cambia mediante escritura la denominación a "**ALQUILER SEGURO ASSET MARKET, S.A.**".

En base a esta constitución el objeto de la sociedad es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad se encuentra a 30 de septiembre de 2024 participada en su totalidad por su socio único ALQUILER SEGURO, S.A.U., sociedad que se encuentra directamente participada por la mercantil Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L.

Todos los activos de Alquiler Seguro Asset Market son arrendados a través de la intermediación profesional de Alquiler Seguro

Alquiler Seguro fue pionera en la implantación de medidas preventivas para evitar la morosidad de los inquilinos, con acceso a los ficheros gestionados por EQUIFAX, EXPERIAN y FIM, logrando y manteniendo un 0% de morosidad desde su constitución. Alquiler Seguro ofrece garantías a sus clientes gracias a sus procesos certificados con el Sello de Calidad ISO 9001 e ISO 20252, siendo considerado benchmark para la administración pública, instituciones y medios de comunicación.

Para valorar la empresa hemos estimado su valor por el denominado método triple NAV sobre la base de las hipótesis de evolución futura del negocio que hemos entendido razonables en función de la información facilitada por parte de la empresa.

Sobre los modelos que sirven de base para la valoración hemos efectuado los ejercicios de sensibilidad que hemos creído convenientes con el fin de evaluar el impacto potencial sobre el valor de la modificación de ciertas hipótesis básicas incluida el escenario considerado como el más “probable” de las ventas futuras, así como otras partidas.

1.2. Información utilizada

La documentación básica facilitada para nuestra consideración y utilizada para la valoración ha sido la siguiente:

- Información financiera del registro de la propiedad.
- Reuniones telefónicas para recabar información con personal de ASAM, ordenante del informe
- Información sobre la evolución de algunas partidas de inversión y gasto, que por su cuantía se han considerado relevantes analizar.

- También se valoraron las opiniones de expertos del sector a través de diferentes informes vinculados al mismo.
- Informes macroeconómicos publicados por distintos organismos públicos y privados
- Análisis del sector, y situación de este, sobre todo tras el impacto del Covid, y la celeridad que ha provocado a nivel global la apuesta por determinados segmentos dentro del sector, en los que se encuentra además operando la ASAM.
- Hemos obtenido, así mismo, información de resultados y márgenes operativos, obtenidos de algunas empresas equivalentes, y con actividades similares.
- Informe de valoración RICS de los inmuebles de ASAM emitidos por Sociedad de Tasación a 30 de septiembre de 2024.

Esta valoración se ha realizado en base a los datos contables de la empresa objeto de valoración partiendo de la base de los años 2021, 2022, 2023 y septiembre de 2024, y de acuerdo con la información ya existente, las previsiones de los siguientes ejercicios a partir de 2023. Se han usado los datos registrados de la sociedad desde 2021 a 2023, siendo el último año de las estimaciones el de 2027, usando las metodologías habituales para su estimación.

No hemos realizado auditoría, revisión, ni examen físico alguno sobre la información proporcionada para la realización del presente informe, ya que no forma parte del alcance de nuestro trabajo.

Aunque pensamos que las estimaciones son razonables y defendibles sobre la base de la información disponible, debemos indicar que las valoraciones de negocios no son una ciencia exacta, sino un ejercicio basado en la experiencia y en el empleo de hipótesis, que contiene cierta dosis de subjetividad. En estas circunstancias, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.

En las secciones siguientes de este Informe se incluye una descripción de las hipótesis básicas empleadas en la elaboración de las proyecciones financieras, así como los métodos de valoración utilizados. El presente informe incluye una descripción de la actividad de negocio vinculante de ASAM.

1.3. Limitaciones Generales

El presente informe ha sido preparado exclusivamente con el objetivo de ofrecer un valor equitativo y razonable a su ordenante que permita servir como base para la acreditación de su valor estimado a fecha del 30 de septiembre del 2024 por petición de su solicitante, y así determinar la viabilidad y valoración de dicha empresa, según metodología de evaluación de este tipo de empresas.

Esta valoración puede permitir servir como base para la acreditación de su valor estimado al 30 de septiembre del 2024 ante terceros dado el supuesto de que la empresa estaría en proceso de continuidad y determinar el valor de liquidación de esta.

No aceptamos ninguna responsabilidad por la utilización de este informe para otro fin distinto del anteriormente especificado.

El presente informe va a servir como base para que el Consejo de Administración de ASAM acuerde el precio de referencia para el primer día de negociación en BME Scaleup. Por la presente ST Consultores autoriza a ASAM y a su Asesor Registrado (VGM Advisory Partners, S.L.U.) para que incluyan un resumen de este informe de valoración en el Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) que se publicará con motivo de la incorporación a negociación de ASAM en BME Scaleup, así como este informe completo como Anexo al DIAM.

Base de Valoración y Metodología Utilizada [2]

2. Base de Valoración y Metodología Utilizada

2.1 Base y Fecha de Valoración

La fecha a la que hace referencia nuestra valoración es a 30 de septiembre de 2024. El ordenante ha aportado algunas nociones sobre la empresa, así como las cifras de ventas, compras y gastos de los años 2021, 2022 y 2023, las previsiones de 2024 según datos a 30 de septiembre de 2024 y los datos del 2025-2027, sobre la base de estimación haciendo uso de metodología aplicables a ello.

En toda valoración existen implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el “valor” obtenido constituye un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción.

La valoración de una sociedad/grupo o de un proyecto requiere una serie de análisis, tales como:

- La situación general de la economía, la situación específica del sector y la posición de la empresa/grupo en su sector.
- La naturaleza de los negocios de la empresa/grupo, los riesgos que le afectan, su evolución histórica y situación financiera.
- Las expectativas de la Dirección de la empresa/grupo en relación con sus posibilidades de crecimiento y desarrollo futuro.
- La existencia de otros activos no afectos a los negocios de la empresa/grupo, etc.

Por lo general, y para llevar a cabo la valoración una empresa/grupo, no existe una única metodología de valoración aplicable

En este sentido cabe decir que no es lo mismo valorar una empresa/grupo en supuestos de su valoración en función del valor contable ajustado estimado, ante una posible liquidación, que valorar una empresa en funcionamiento, que la de una empresa de nueva creación.

También, en este sentido, se dan otro tipo de herramientas muy habitual en las compraventas de empresas, y con ello para determinar su valoración, como es el criterio del “Múltiplo de EBITDA”

Igualmente se puede realizar una valoración según el criterio del valor de liquidación, El valor de liquidación es el valor mínimo de una empresa y equivale a la suma de las partes individuales. Para calcularlo se valoran a precios de mercado realistas activos individuales como propiedades, maquinaria, inventarios, etc. Luego se deducen las deudas de la empresa, las provisiones obligatorias y los costos de estructura.

La valoración de una empresa en funcionamiento, como es el caso de la empresa ASAM y sus diferentes líneas de negocio vinculadas a la propiedad, analizadas en este informe, es el valor que tiene ésta para quien piensa continuar en el negocio, y en consecuencia la empresa no es una organización estática, sino un ente cambiante inmerso en una realidad económica de la cual depende, dirigido por un grupo de personas, y en la que los accionistas han de afrontar los altibajos del mercado

Dentro de los diferentes métodos de valoración, el más generalizado es el triple NAV.

2.2 Metodología Utilizada

De los métodos existentes y comúnmente admitidos para la valoración de empresas SOCIMIS utilizaremos el que entendemos más adecuado para la valoración de ASAM, que dadas sus características y el objeto de la valoración es el método el Triple Net Asset Value (NNNAV)

El Triple Net Asset Value (NNNAV) consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. La mayor parte de los elementos del pasivo se compone de deudas frente a terceros que se han utilizado para la adquisición de las inversiones inmobiliarias. Esta metodología puede ser realizada mediante dos métodos:

Los valores de mercado de las inversiones inmobiliarias han sido calculados por ST Tasación. Han sido valorados de acuerdo con los estándares internacionales de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

RICS es la principal organización internacional que representa a los profesionales del sector inmobiliario y es reconocida globalmente por sus altos estándares de calidad. Se ejecutan las valoraciones de acuerdo con los “RICS Valuation – Global Standards”. Las Valoraciones RICS son requeridas preferentemente en operaciones internacionales o corporativas, por su alto grado de reconocimiento. También son requeridas en la valoración de activos inmobiliarios que requieren un importante nivel de especialización (edificios de oficinas, logísticos, centros comerciales, hoteles y resorts...).

La valoración ha sido ejecutada utilizando el método indirecto del Triple NAV, considerado el método apropiado para el supuesto objeto de este informe.

Los cálculos se basan en los estados financieros impartidos por la dirección de ASAM, con cierre el 30 de septiembre del 2024.

Con el objetivo de proporcionar un rango de valores y permitir la comparación y análisis en el tiempo, hemos realizado un análisis de sensibilidad. El rango considerado en este sentido es de +/- 0,5%, aplicado al valor de mercado obtenido. A la tasa de descuento se ha aplicado un +/- 0,25%.

Este criterio de valoración se ha dejado para el final del informe.

Valoración Empresa [3]

3. Valoración de Empresa

3.1 Bases del Modelo de Negocio

3.1.1 Análisis del Sector inmobiliario

Según el informe del departamento de coyuntura económica del BBVA, existen diferentes elementos claves en el sector inmobiliario español que se señalan a continuación.

El desajuste entre oferta y demanda sigue alentando el crecimiento de los precios de la vivienda en España, que subieron 3,9% en 2023 y un 4,3% en el primer trimestre de 2024. Aunque se prevé este año un repunte de la actividad constructora, no será suficiente para contrarrestar la presión de la demanda. Y esto llevará a los precios a crecer con más intensidad en 2024 y 2025, en torno al 5% en promedio.

La venta de viviendas se ha recuperado en los primeros cinco meses de 2024. Entre enero y mayo de 2024, las transacciones residenciales han mostrado una recuperación interanual del 6,1%. El progresivo descenso de los tipos de interés, la fortaleza del mercado de trabajo y la paulatina recuperación de las economías del entorno están favoreciendo el avance de las ventas. A ello se unen los flujos migratorios positivos, principales responsables del incremento poblacional en España, según explica BBVA Research en el último Observatorio Inmobiliario, de julio de 2024.

Después de un retroceso generalizado en 2023, la venta de viviendas en los cinco primeros meses de 2024 creció en casi todas las comunidades autónomas. Destacan los descensos en Canarias y Baleares. Aunque cada vez son menos, en algunas regiones todavía no se ha alcanzado el nivel de ventas de 2019. Es el caso de País Vasco y Baleares.

La venta de vivienda por segmentos (principal, secundaria y de extranjeros) muestra una elevada heterogeneidad: el peso de las operaciones de extranjeros se aproxima al 40% del total en Baleares, Canarias y la Comunidad Valenciana. Destaca, asimismo, el buen registro de las transacciones de segundas viviendas en las comunidades del norte peninsular (Galicia, Asturias, Cantabria y Aragón), donde el peso de estas compras se muestra creciente.

En paralelo, el 'stock' de crédito para la compra y rehabilitación de vivienda sigue reduciendo su peso en la economía, en buena parte por el aumento de las amortizaciones que están haciendo los hogares ante los tipos de interés relativamente elevados y los ahorros acumulados. "Se espera que con la bajada de tipos de interés se modere esta tendencia e incluso comience una paulatina recuperación", apuntan los autores del estudio. De hecho, después de un año de contracción, el número de hipotecas volvió a recuperarse en los cinco primeros meses de 2024. Entre enero y mayo de 2024, las hipotecas acumularon un crecimiento interanual del 13,2%, superior al de las compraventas, lo que pone de manifiesto que los hogares comienzan a acudir más a la financiación ajena ante la caída de los tipos de interés.

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS
(DATOS CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

Respecto a años anteriores, la venta de vivienda cayó (en torno a un 12% en 2023 y un 5% en 2024) por el incremento de los tipos de interés, la pérdida de poder adquisitivo y la desaceleración de la eurozona. Los visados de obra nueva muestran estancamiento (+1,5% tanto en 2023 como 2024), en niveles bajos, dada la incertidumbre regulatoria, los elevados costes, el reducido apoyo público y la falta de capital humano. Los precios continúan creciendo (+3,5% en 2023 y +2,5% en 2024), ante el desfase entre oferta y demanda, aunque caen en términos reales. Estas tendencias continuarán en el corto plazo dado que no hay perspectivas que se reviertan estos factores durante el primer semestre del año.

En 2023 se firmaron unas 640.000 operaciones de compraventa, lo que supuso el 11,3% menos que en 2022. Sin embargo, el sector del inmobiliario ha sido uno de los más impactados por el COVID-19, ralentizando su actividad de inversión en todo el mundo y, en particular, en España. La crisis sanitaria y los confinamientos han acelerado los cambios estructurales en determinadas tipologías de activo por los nuevos patrones en los hábitos de vida, del trabajo y del ocio. La pandemia también ha desencadenado en la aceleración del proceso de transformación del sector hacia una mayor flexibilidad e integración de las nuevas tecnologías y en la necesaria transición hacia la sostenibilidad.

El descenso en el consumo y en la confianza han generado un impacto directo en el ecosistema inmobiliario, afectando de manera estructural al mercado de oficinas, de centros comerciales y a los hoteles urbanos basados en la demanda de negocios. Sin embargo, el impacto será coyuntural en los segmentos logístico, derivado del e-commerce, y en el hotelero vacacional, en el que se anticipa que la recuperación del turismo generará mucha actividad y concentración sectorial.

Por su lado, living (residencial en alquiler, residencias de estudiantes y senior living) está en crecimiento por la brecha entre oferta y demanda y continúa con la senda de crecimiento que ya experimentaba antes del COVID-19.

El mercado de financiación se ha ralentizado por el descenso en los volúmenes de inversión, y su principal tendencia es la relevancia que la financiación alternativa (no bancaria) va a jugar en el impulso de la actividad durante el periodo de recuperación. El Programa de Ayudas de la Unión Europea Next Generation actuará como dinamizador de la inversión, de la financiación y del crecimiento económico por su efecto multiplicador.

El sector inmobiliario español experimentó un 2022 y 2023 dinámico, a pesar del contexto macroeconómico, marcado por la incertidumbre económica, las consecuencias derivadas de la guerra de Ucrania, los máximos inflacionistas o la subida de tipos de interés.

- Volumen de ventas relativamente elevado y por encima del promedio histórico (entre 2004 y 2022 se vendieron, en media anual, casi 576.000).
- La buena marcha del mercado laboral y la disponibilidad de ahorro acumulado durante la pandemia por parte de los hogares han dado margen de crecimiento a la demanda.
- Sin embargo, son varios los factores que explican la contracción de las ventas. La moderación del crecimiento económico. El rápido y contundente ascenso de los tipos de interés que ha encarecido la financiación. La desaceleración del crecimiento de las economías vecinas, que ha supuesto una reducción de las transacciones de los extranjeros. La incertidumbre regulatoria en el sector. Y, por último,

la subida del precio de la vivienda en algunas de las zonas más tensionadas ha llegado a ser muy superior a la de la renta bruta disponible de los hogares.

- Se espera que la recuperación del sector llegue en 2025. La aceleración del crecimiento de la economía española y la reducción prevista de los tipos de interés permitirán que la demanda que ha permanecido embalsada por los elevados costes de financiación pueda salir al mercado. Además, la recuperación de las economías europeas podría impulsar la demanda de vivienda de extranjeros.
- En estos momentos las políticas que más impacto tendrían en el mercado y aportarían más beneficio social serían aquellas que propicien el incremento de la oferta de vivienda, el mayor problema del mercado en España.

- **Mercado de alquiler**

El mercado del alquiler de viviendas en España ha sido objeto de intensa atención y debate en los últimos años, especialmente con la entrada en vigor de la Ley de Vivienda en 2023. Sin duda, nos encontramos en un momento marcado por la combinación de factores económicos, sociales y legislativos, con desafíos tanto para inquilinos como para propietarios.

Durante el año pasado, el mercado del alquiler experimentó cambios significativos, reflejados en un desequilibrio cada vez mayor entre la oferta y la demanda. La alta demanda de viviendas en alquiler, impulsada por dificultades económicas y el aumento de los precios de la vivienda, chocó con una oferta limitada, lo que llevó a un aumento notable en los precios del alquiler en varias regiones del país.

La implementación de la nueva Ley de Vivienda introdujo medidas destinadas a regular el mercado del alquiler, como la limitación de la actualización de rentas al 3% y la definición de zonas tensionadas donde se podrían aplicar restricciones adicionales sobre los precios. Sin embargo, estas medidas también generaron preocupaciones y desafíos para propietarios, muchos de los cuales optaron por retirar sus viviendas del mercado del alquiler convencional.

A medida que nos adentramos en 2024, es crucial analizar las tendencias y proyecciones para el mercado del alquiler de viviendas en España.

El desequilibrio entre la oferta y la demanda en el mercado del alquiler de viviendas en España en 2023 fue uno de los factores más destacados que definieron la dinámica del sector. La situación se caracterizó por una demanda excepcionalmente alta, impulsada por varios factores, combinada con una oferta insuficiente para satisfacer esa demanda creciente.

En primer lugar, el aumento de la población urbana y la migración interna hacia las principales ciudades españolas contribuyeron significativamente a la demanda de viviendas en alquiler. Las ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia y Palma de Mallorca experimentaron un flujo constante de personas en busca de oportunidades laborales, educativas y de estilo de vida, lo que generó una demanda cada vez mayor de viviendas en alquiler en estas áreas.

Además, la incertidumbre económica y laboral, incrementada en tiempo de pandemia, llevó a muchas personas a optar por el alquiler en lugar de la compra de vivienda, ya que ofrecía una mayor flexibilidad y menor compromiso financiero a corto plazo. Esta tendencia se reflejó en especial entre los jóvenes profesionales y las familias que pospusieron comprar una vivienda por la inestabilidad económica y el aumento de los precios de la vivienda.

Por otro lado, la oferta de viviendas en alquiler no pudo mantenerse al ritmo de esta creciente demanda. Según datos de Fotocasa, solo el 16% de los propietarios tenían una vivienda disponible para alquilar en 2023, lo que representaba una discrepancia significativa en

comparación con el 80% de las personas que buscaban alquilar. Este desequilibrio entre la oferta y la demanda se tradujo en una competencia feroz por las pocas viviendas disponibles, lo que a su vez impulsó los precios al alza en muchas regiones.

Este incremento de precios en el mercado del alquiler de viviendas fue una de las consecuencias directa del desequilibrio entre la oferta y la demanda. La escasez de viviendas disponibles para alquilar, combinada con una demanda en constante aumento, generó una presión al alza en los precios del alquiler en todo el país, alcanzando niveles históricos en varias regiones, especialmente en áreas urbanas densamente pobladas.

En Madrid, Baleares y Cataluña, tres de las regiones más destacadas en términos de aumento de precios, se observó un incremento interanual que superó el 10%, lo que representó un aumento notable en comparación con años anteriores.

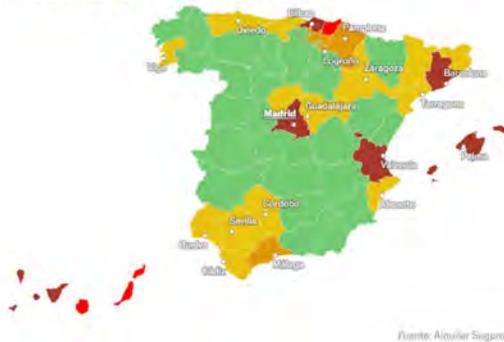
Estas regiones, caracterizadas por sus ciudades dinámicas, atractivas para la inversión y el turismo, experimentaron una demanda excepcionalmente alta de viviendas en alquiler, lo que impulsó los precios a niveles sin precedentes.

Los alquileres no han dado tregua en España, pero en algunos sitios el mercado parece una olla exprés incapaz de liberar el vapor que se acumula, y en otros es más bien como un cazo que empieza a humear. Un nuevo informe de la compañía **Alquiler Seguro**, a cuyos datos ha tenido acceso por adelantado EL PAÍS, trata de medir la presión de los arrendamientos, que se traslada a las dificultades de muchos inquilinos para encontrar un piso o a los precios que tienen que pagar. Muestra de ello es el gráfico que se adjunta a continuación sobre “la presión de demanda de alquiler en España”

La presión de la demanda de alquiler en España

Número de contactos que recibe cada piso en arrendamiento

■ <16 ■ De 16 a 30 ■ De 31 a 45 ■ De 46 a 60 ■ >60



Fuente: Alquiler Seguro

La entrada en vigor de la Ley de Vivienda en España en 2023 marcó un hito importante en la regulación del mercado del alquiler. Esta ley, diseñada para enfrentar los desafíos y las desigualdades en el acceso a la vivienda, introdujo cambios significativos que afectaron al alquiler de viviendas.

Una de las medidas más destacadas fue la limitación de la actualización de las rentas al 3%. Es decir, los contratos de alquiler existentes no podrían aumentar la renta por encima de este porcentaje en cada revisión anual. Esta medida tenía como objetivo proteger a los inquilinos de aumentos excesivos en los precios del alquiler.

La ley también incluyó la definición de zonas tensionadas, donde se podrían aplicar medidas adicionales para limitar el precio del alquiler. Estas zonas se identificaron en función de diversos factores, como la demanda de viviendas, los niveles de ingresos de los residentes y la disponibilidad de vivienda en alquiler. En estas áreas, se podrían establecer límites específicos para los precios del alquiler con el fin de garantizar un acceso más equitativo a la vivienda y prevenir la gentrificación y la exclusión social.

La implementación de la nueva legislación en el mercado del alquiler en España generó una serie de desafíos tanto para inquilinos como para propietarios, impactando significativamente en la dinámica del sector inmobiliario.

Para los inquilinos, los desafíos surgieron sobre todo en cuanto a estabilidad y accesibilidad a la vivienda. Si bien las medidas introducidas por la ley, como la limitación de la actualización de las rentas al 3%, ofrecían cierta protección contra aumentos excesivos en los precios del alquiler, también podrían haber generado incertidumbre en cuanto a la disponibilidad de vivienda a largo plazo.

Por otro lado, los propietarios se enfrentaron a desafíos en términos de rentabilidad y flexibilidad en la gestión de sus propiedades. La limitación de los aumentos de renta al 3% y la posible aplicación de medidas adicionales en zonas tensionadas podrían haber reducido su

capacidad para ajustar los precios del alquiler de acuerdo con las condiciones del mercado y los costes operativos asociados con la propiedad de viviendas para alquilar.

El mes de abril de 2024, último mes del que se dispone de datos en el momento de realización de este informe. se ha cerrado con una subida mensual del precio del alquiler en España del 2%, hasta establecerse en 13 euros/m², lo que supone el mayor precio del alquiler en España de la serie histórica, según el último informe de precios publicado por idealista. En el último trimestre el precio ha subido un 4,9% mientras que en el último año se produce una subida del 13%.

Provincias	Precio Alquiler (€/m ² /mes)	Mensual (%)	Anual (%)
A Coruña	8,3	1,1%	8,3%
Álava	11,0	2,5%	5,2%
Albacete	7,1	1,9%	7,5%
Alicante	10,3	1,7%	14,8%
Almería	7,8	3,0%	9,5%
Asturias	8,6	1,1%	7,3%
Ávila	6,7	5,4%	12,9%
Badajoz	6,5	-2,1%	5,2%
Baleares	17,8	6,3%	17,1%
Barcelona	18,2	2,2%	15,2%
Burgos	7,9	0,3%	5,3%
Cáceres	6,4	0,4%	11,4%
Cádiz	9,4	1,2%	6,1%
Cantabria	10,8	6,2%	14,0%
Castellón	7,5	1,4%	10,2%
Ciudad Real	6,1	0,1%	6,9%
Córdoba	7,7	0,8%	9,7%
Cuenca	6,6	1,4%	17,0%
Girona	12,5	2,5%	12,2%
Granada	8,9	1,8%	4,3%
Guadalajara	8,1	-0,2%	12,0%
Gulpúzcoa	15,8	2,1%	11,8%
Huelva	8,6	4,7%	12,3%

En este sentido y sobre el alquiler, por su parte, sigue tensionado por el desequilibrio oferta-demanda y no se prevé una bajada de las rentas. Por ello, la fórmula del build to rent, construir para alquilar, está en el foco de inversores y compañías y este 2024 podría ser el de su despliegue definitivo. También, el coliving o las residencias de estudiantes serán activos que protagonizarán importantes operaciones este 2024.

Para el mercado del alquiler en 2024, se espera que una de las tendencias predominantes será la continuación de los precios al alza. Este fenómeno se debe principalmente a la persistente discrepancia entre la demanda y la oferta de viviendas en alquiler en varias regiones de España.

En regiones donde la demanda de viviendas en alquiler sigue siendo elevada se espera que los precios continúen aumentando. La creciente urbanización y la atracción de ciudades como Madrid, Barcelona y Valencia para profesionales, estudiantes y turistas han contribuido a una demanda sostenida de viviendas en alquiler, superando con creces la oferta disponible.

Además, la limitada disponibilidad de viviendas para alquilar también podría contribuir al problema de los precios. La escasez de terrenos, la regulación del uso del suelo y la baja tasa de construcción han limitado el aumento de la oferta de viviendas en alquiler para satisfacer la demanda creciente.

- **Tendencias de futuro**

La subida de los tipos de interés, el encarecimiento de las materias primas, la inflación o los costes de la energía han marcado sin duda el devenir del mercado inmobiliario en 2022, y en menor grado en 2023. Unos factores que, sin embargo, no han provocado ningún terremoto en el sector. Es más, la demanda se ha mantenido y, aunque en menor medida que en 2021, las operaciones han registrado buenos ritmos de ventas, aunque también se han ralentizado proyectos.

Las perspectivas del sector inmobiliario están en gran medida ligadas a las previsiones económicas y, en este sentido, hay aspectos positivos en la economía española. El Banco de España ya ha descartado la entrada en recesión para el 2024, con un crecimiento previsto del PIB del 1,9%, mientras que la inflación seguirá mejorando, siendo las previsiones para el año de en torno al 2,7% o inferior.

La evolución del empleo y las tasas de ocupación están en los mejores niveles desde hace años y la evolución ha sido positiva, lo que es un factor de estabilidad. Por otra parte, la subida de los precios de los materiales de construcción ha quedado ya controlada. Por tanto, gran parte de la incertidumbre generada en el año 2022/2023 parece controlada, aunque la situación aún de altos tipos de interés podría dificultar la venta de vivienda y desincentivan ciertas inversiones.

Con este marco general se considera por el conjunto de expertos del sector que las perspectivas son positivas. La vivienda de obra nueva tiene una demanda importante que cubrir y no se prevé, por tanto, dificultades para la venta de todas las viviendas que salgan al mercado, al contrario, en este caso el problema apunta que es la falta de suelo. La mayoría de las opiniones apuntan a que será un año en el que irán ganando posiciones por su importante demanda todo el sector del Living: senior livings, residencias de estudiantes... También, se mantendrá en aumento el modelo de gestión build to rent, por la gran necesidad de vivienda en alquiler.

Según BBVA, en su último informe de coyuntura del sector inmobiliario, el crecimiento volverá al sector en 2025, gracias a la recuperación que se espera en la eurozona, a la caída de los tipos de interés, a la mejora del poder adquisitivo de la renta de los hogares, y al incremento que se observa en la inmigración. Se prevé un aumento de la venta de vivienda de alrededor del 3% en 2025 hasta las 615.000 unidades, de los visados (+15% hasta los 130.000) y del precio (+4%). Es necesario un marco regulatorio que incentive y acelere la inversión. Esto requiere una reducción significativa del coste que implican en tiempo y dinero los requerimientos administrativos. Es necesaria una política de formación y de inmigración que alivie las demandas del sector. La inversión pública es clave para desarrollar vivienda de alquiler a precios asequibles.

Inestabilidad regulatoria del sector:

En la actualidad la inestabilidad regulatoria en el sector de la construcción se mantiene elevada y puede estar condicionando las decisiones de inversión

La Ley Estatal por el Derecho a la vivienda fue aprobada a finales de 2023 no resuelve el principal problema del sector: la falta de oferta, tanto de alquiler como de vivienda nueva. Introduce desincentivos al aumento del parque residencial, al facilitar la limitación de los precios; al introducir incertidumbre e incrementar la regulación, sobre todo de los grandes tenedores de vivienda (lo que va contra la eficiencia del sector); o al incrementar la rigidez en los contratos de alquiler.

Por otro lado, la falta de seguridad jurídica para los propietarios continuará siendo la razón más importante detrás de una oferta reducida de vivienda en alquiler. Por lo tanto, no se espera que los incentivos (o castigos) fiscales introducidos tengan un efecto importante hasta que los propietarios no sientan seguridad. El control de precios puede dar lugar a una contracción de la oferta, una reducción de la inversión en rehabilitación o el incremento en el coste de los alquileres. No es positivo que se haya eliminado la flexibilidad en la firma de contratos de arrendamientos.

Hay varias regiones que han anunciado que recurrirán la aplicación de la Ley, por lo que estará supeditada, en muchos casos, a las decisiones de los Tribunales de Justicia. Por el momento no se sabe cómo se está calculando el índice de referencia de alquiler que publicará próximamente el Gobierno. En un principio Cataluña ha sido la única comunidad autónoma que ha anunciado que aplicará esta limitación de precios. La demanda de vivienda por inversión entre pequeños y grandes ahorradores podría contraerse hasta que se despejen las dudas regulatorias

Tendencia según informe HeyBlas

Por otro lado, según el informe de HeyBlas, El mercado de alquiler en España está experimentando cambios significativos en 2024, impulsados por factores económicos, sociales y tecnológicos. Entre ellos destaca los siguientes factores:

- Aumento de la demanda en ciudades medias

Las ciudades medias, como Málaga, Bilbao y Valencia, están viendo un incremento notable en la demanda de alquileres. Esto se debe en parte a la búsqueda de una mejor calidad de vida, menor costo de vida y la expansión del teletrabajo que permite a los profesionales vivir lejos de los grandes núcleos urbanos sin sacrificar sus empleos.

- Teletrabajo y flexibilidad laboral

El teletrabajo sigue siendo una tendencia importante en 2024, lo que ha llevado a un cambio en las preferencias de los inquilinos. Ahora, muchas personas buscan viviendas con espacios adecuados para trabajar desde casa, con buena conexión a Internet y en entornos tranquilos.

- Sostenibilidad y eficiencia energética

La sostenibilidad se ha convertido en un factor crucial para muchos inquilinos. Las propiedades que cuentan con certificaciones energéticas A o B, sistemas de energías renovables como paneles solares, y características ecológicas como sistemas de reciclaje de agua, son altamente demandadas.

- Incremento en los alquileres a corto plazo

El alquiler a corto plazo sigue siendo popular, especialmente en ciudades turísticas y áreas con alta rotación de profesionales y estudiantes. Plataformas como Airbnb y Booking.com siguen creciendo, y muchos propietarios prefieren alquilar sus propiedades por períodos cortos para maximizar sus ingresos.

- Digitalización y tecnología proptech para el proceso de alquiler

La digitalización ha transformado el mercado de alquiler. Desde la búsqueda de propiedades hasta la firma de contratos y el pago de rentas, cada vez más procesos se realizan de manera digital. Las plataformas en línea y las aplicaciones móviles facilitan tanto a propietarios como a inquilinos la gestión de los alquileres.

- Aumento de los precios de alquiler

En las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, los precios de alquiler han seguido subiendo debido a la alta demanda y la oferta limitada. Esta tendencia está llevando a muchos a considerar mudarse a las periferias o a otras ciudades más asequibles.

En 2024, los precios medios de alquiler en Madrid superan los 16 euros por metro cuadrado, mientras que en Barcelona se aproximan a los 18 euros por metro cuadrado. Como resultado, la población en municipios periféricos como Alcobendas y Sabadell ha crecido significativamente, buscando alternativas habitacionales más económicas sin alejarse demasiado de los centros urbanos.

- Mayor regulación y políticas de vivienda

El gobierno español ha implementado varias políticas para regular el mercado de alquiler, incluyendo límites en los aumentos de renta y leyes que favorecen la protección de los inquilinos. Estas medidas buscan equilibrar el mercado y proteger a los inquilinos de aumentos desproporcionados.

- Crecimiento de las viviendas colaborativas

Las viviendas colaborativas, o co-living, están ganando popularidad entre los jóvenes profesionales y estudiantes. Este modelo de vivienda combina espacios privados con áreas comunes compartidas, ofreciendo una solución asequible y comunitaria. Los residentes tienen habitaciones individuales o pequeños apartamentos, pero comparten cocinas, salas de estar, gimnasios, y en algunos casos, incluso servicios como limpieza y lavandería.

- El co-living también promueve una cultura de colaboración y networking, facilitando que los residentes desarrollen tanto relaciones personales como profesionales. En ciudades como Madrid y Barcelona, se están desarrollando cada vez más estos espacios, atrayendo a una generación que valora tanto la comunidad como la flexibilidad y asequibilidad.

- Revalorización de las zonas rurales

Con el auge del teletrabajo, muchas personas están optando por mudarse a zonas rurales en busca de un entorno más tranquilo y natural. Esto ha llevado a un aumento en la demanda de alquileres en áreas que anteriormente no eran tan populares.

Zonas como la Sierra de Guadarrama cerca de Madrid, o la comarca del Garraf en Cataluña, están viendo un incremento en la población. Estos nuevos residentes buscan disfrutar de un ritmo de vida más pausado, rodeado de naturaleza, y con costos de vida más bajos. Además, la mejora de las infraestructuras y las conexiones de internet en áreas rurales facilita que los teletrabajadores mantengan su productividad sin necesidad de estar en una gran ciudad.

- Inversión en inmuebles con valor agregado

Propiedades que ofrecen extras, como tecnologías domóticas, servicios comunitarios o ubicaciones privilegiadas, se destacan en el mercado, atrayendo a compradores dispuestos a invertir más por beneficios adicionales. En ciudades competitivas, los compradores buscan cada vez más viviendas que ofrezcan confort y conveniencia. Las tecnologías domóticas permiten la automatización de funciones del hogar, como la

iluminación, la temperatura y la seguridad, incrementando la eficiencia y el bienestar de los residentes. Además, servicios comunitarios como piscinas, gimnasios, y zonas de ocio son cada vez más valorados.

Las ubicaciones privilegiadas, cercanas a centros de trabajo, educación y ocio, también tienen una demanda alta, impulsando a los promotores a ofrecer estas características para atraer a compradores exigentes.

- Seguridad jurídica y transparencia

La demanda por procesos de compra-venta más seguros y transparentes lleva a una mayor regulación y a la implementación de tecnologías, que promete hacer las transacciones más seguras y eficientes. Los compradores y vendedores están buscando maneras de evitar fraudes y asegurar la autenticidad de las transacciones inmobiliarias cada vez más;

- Digitalización Sector Inmobiliario

Por otro lado, La digitalización es uno de los principales retos del sector inmobiliario.

El nivel de madurez digital del sector inmobiliario se ha mantenido estable en 2023 respecto al año anterior, con una puntuación de 4,6 sobre 10. Esta es una de las principales conclusiones de la tercera edición del informe de 'Madurez Digital del Sector Inmobiliario' elaborado por CBRE y el programa de Innovación y PropTech del IE Business School a partir de una muestra de las principales compañías del sector en España y Portugal.

El informe también ofrece información sobre los niveles de inversión en digitalización y los equipos especializados en tecnología en las compañías inmobiliarias. Por otro lado, los encuestados mencionan el coste de la inversión y su retorno como las principales barreras para la digitalización, mientras que más de un 75% de las empresas destaca el ahorro en costes y la mejora de la experiencia del cliente como los principales beneficios.

En cuanto a tecnologías, las herramientas de Business intelligence y Business analytics e Inteligencia Artificial y Machine Learning son las que más crecen en uso. Además, destaca un gran interés por el metaverso.

En este escenario, el 59% de las compañías inmobiliarias prevé incrementar la inversión destinada al desarrollo tecnológico y digital en 2024.

- Las SOCIMIS

Dado que la idea es cotizar como SOCIMI, debemos recordar los elementos claves necesarios para el cumplimiento de la normativa a este respecto.,

El término SOCIMI responde a las siglas "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario". Su regulación parte de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y se determinan los requisitos de acogimiento.

Las socimis son sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. De forma global, podríamos concretar que sus ventajas es la de no tributar por el impuesto de Sociedades, sin embargo, deben repartir el 80% de los dividendos entre los accionistas, que sí tributan. Y más: entre otros requisitos, la inmobiliaria en cuestión ha de cotizar en un plazo de dos años.

En general estas son las condiciones:

- Empresas inmobiliarias cuya actividad sea el alquiler: Las socimis deben contar con una cartera de inmuebles de los que al menos el 80% se dedique al alquiler. Los activos pueden estar en España o fuera y pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, naves o plazas de garaje. Tienen que permanecer en la cartera al menos tres años. El 80% de los ingresos que genere la compañía debe proceder del alquiler.
- Obligatoriedad de repartir dividendo: Las sociedades deberán retribuir anualmente a sus accionistas. Así, repartirá el 80% de los beneficios obtenidos por rentas de alquiler, el 50% de las ganancias por ventas de activos y el 100% de lo obtenidos de otras Socimi o Reit.
- Capital mínimo de 5 millones y un inmueble: Entre las novedades de la reforma de 2012, destaca la posibilidad de crear una Socimi con un único inmueble y un capital social mínimo de cinco millones de euros (antes eran 15 millones).
- Exenciones fiscales: Las socimis están exentas del pago del Impuesto de Sociedades y tienen una fuerte bonificación (95%) en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Endeudamiento: La nueva Ley 16/2012 elimina el límite del 70% de endeudamiento.;

En la actualidad, son uno de los vehículos de inversión inmobiliaria

Podemos definir las como empresas que tienen el cometido específico en el mundo financiero de acercar el mercado inmobiliario a los pequeños inversores.

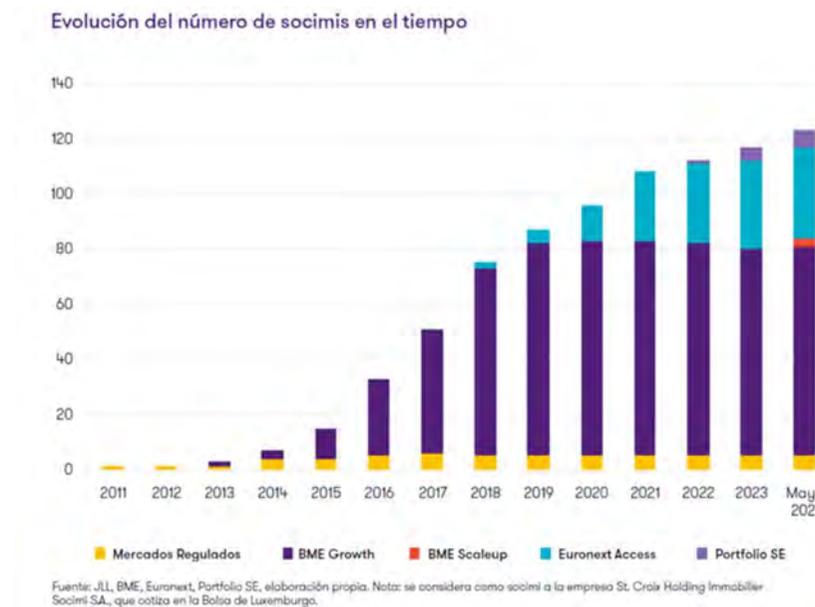
Cualquier inversor puede comprar acciones de la SOCIMI que le interese en la Bolsa de Valores y acercarse así al mercado inmobiliario a través de este vehículo, así se hace posible que las inversiones en inmuebles a gran escala sean accesibles al pequeño inversor, con una gran dosis de transparencia y liquidez, pudiendo tener las mismas condiciones que las grandes fortunas.

Numerosos inversores internacionales y la creación de grandes sociedades como Merlin Properties, Colonial o Lar España, entre otras, cotizadas en el IBEX 35, pero también para crear vehículos ligados a grandes patrimonios familiares, que cotizan en el BME, Euronext,.. y donde agrupan las propiedades destinadas al alquiler. En ese segmento, entre decenas de pequeñas socimis, destacan grandes empresas como General de Galerías Comerciales, del empresario Tomás Olivo, y GMP, de la familia Montoro Alemán y que sumó al fondo soberano de Singapur GIC como socio. Es previsible que ASAM juegue en esa liga de las grandes compañías.

Las socimis continúan siendo una opción popular en el mercado inmobiliario durante el año 2024. Estas sociedades cotizadas, que surgieron hacen más de diez años y tuvieron un auge en sus primeros años, están despertando de nuevo el interés de inversores y propietarios de inmuebles. Expertos en el sector anticipan que este año se incorporarán aproximadamente 30 nuevas socimis en mercados como BME, Euronext y el emergente Portfolio Stock Exchange, beneficiándose de un régimen fiscal atractivo, según informa Cinco Días.;

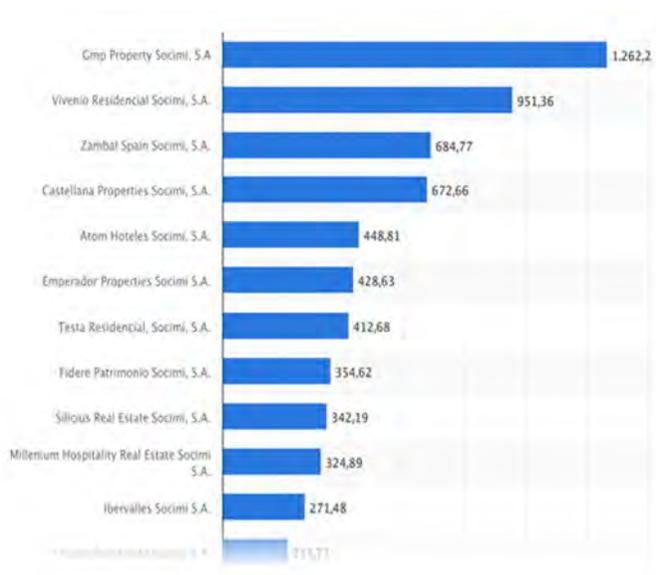
En lo que va de 2024, ya se han sumado 19 socimis y se esperan alcancen un número de 30. Este crecimiento se debe a varias razones, y entre ellos es que ha habido un aumento en la participación de grupos familiares, motivado por la reducción de costos y requisitos en los mercados y la esperada disminución de las tasas de interés en la zona euro. BME Growth alberga en la actualizada en torno a 72 de estas empresas, mientras que en el BME Scaleup para pymes existen 18 socimis.

A continuación, se facilita la evolución del número de socimis en los diferentes mercados bursátiles a lo largo del tiempo:



Actualmente, España es el país europeo con más socimis cotizadas, aunque la mayoría tiene un tamaño reducido. Y es que mientras la capitalización bursátil del sector a nivel nacional es de 24.000 millones de euros, en Francia alcanzan un valor de mercado de unos 42.000 millones, pese a que el país cuenta con un volumen menor de vehículos. Ello provoca que las socimis españolas opten por mercados alternativos, y no por la bolsa tradicional, para dar cumplimiento a su obligación de convertirse en empresas cotizadas para mantener las ventajas fiscales de las que gozan. BME, Euronext o Portfolio son plataformas menos costosas, pero son menos líquidas y es más complicado comprar y vender acciones, lo que les resta atractivo de cara al pequeño inversor.

A continuación, exponemos Ranking de las principales SOCIMI de España a fecha de septiembre de 2024, según capitalización bursátil (en millones de euros). En ese año, Gmp Property se situaba a la cabeza del listado con un valor de mercado de 1.262 millones de euros. Por su parte, Zambal Spain se situaba tercera, con una capitalización ligeramente superior a la mitad del valor de Gmp Property.



3.1.2 ASAM

Todos los activos de Alquiler Seguro Asset Management son arrendados a través de la intermediación profesional de Alquiler Seguro, la compañía que ha cambiado el mercado del alquiler de viviendas en España.

Alquiler Seguro fue pionera en la implantación de medidas preventivas para evitar la morosidad de los inquilinos, con acceso a los ficheros gestionados por EQUIFAX, EXPERIAN y FIM, logrando y manteniendo un 0% de morosidad desde su constitución. Alquiler Seguro ofrece garantías a sus clientes gracias a sus procesos certificados con el Sello de Calidad ISO 9001 e ISO 20252, siendo considerado benchmark para la administración pública, instituciones y medios de comunicación.

Se estrenó con una cartera de 16 inmuebles. En fecha de 31 de diciembre de 2023 contaba con 34 inmuebles, y 40 en el momento de realizar este informe.

Es una sociedad eminentemente patrimonialista que se encuentra situada en Avenida de América 18, Madrid.

El sector de alquiler de viviendas constituye el 100% de la actividad económica de ASAM, siendo el índice de ocupación del entorno del 97,00%

Con una alta capacidad técnica, dado los años de experiencia (arrancaron como actividad inmobiliaria a través de la SOCIMI QPQ, Quid Pro Quo, vendida por un importe cercano a los 14 millones a Ktesios, tras alcanzar rentabilidades brutas del 34,3% y con rendimientos anualizados del 6,9%) y un amplio conocimiento del sector, ASAM se implica en los proyectos desde su misma génesis, adquiriendo las viviendas para su reforma y explotación.

Entre los servicios que la compañía garantiza a sus arrendatarios cabe destacar la presencia de facilities managers especializados, alquiler seguro, control profesional de accesos y seguridad, carga y descarga, mensajería y otros.

Con esta sociedad, ASAM prevé consolidar su posición en el mercado de los arrendamientos urbanos, apostando por la rentabilidad en disperso y ofreciendo oportunidades de inversión con rentabilidades a medio y largo plazo para inversores particulares e institucionales.

3.2 Determinación de la Tasa de Descuento

Para descontar los flujos de caja de los costes de estructura que forman parte del método de valoración triple NAV, y que posteriormente concretaremos, la tasa más apropiada es el denominado WACC o Coste del Capital, equivalente a la tasa de rentabilidad media exigida por accionistas y los titulares de la deuda a la empresa. Se considera, en base a lo establecido por ASAM, no existe deuda financiera si se estima a lo largo de los años de análisis del proyecto. Se obtiene como la media ponderada del denominado coste de los recursos propios (K_e) y el coste de la deuda neto de impuestos (K_d). Lo hemos estimado en un 10,67% teniendo en cuenta las siguientes estimaciones de sus componentes.

- Una tasa libre de riesgo igual a la rentabilidad de la deuda pública a largo plazo (bonos a 10 años) en fecha del final de septiembre del 2024 del 2,99%
- Una prima de riesgo de mercado resultante de la media registrada como prima implícita en septiembre del 2024 del 7,00% (Fuente: Damodaran)
- Como parámetro beta, hemos utilizado la Beta de referencia del sector, a través de los datos facilitados por Damodaran con fecha de septiembre del 2024 de 1,17
- Como la empresa es una no cotizada de pequeño tamaño, hemos aplicado la prima de iliquidez habitual en estos casos del 25%
- La ponderación de Recursos Propios y deuda con coste se ha obtenido de los datos dados por la empresa. En este caso al tomar los datos de 2024, existe una deuda con empresas del grupo por importe de 1.800.000, cuyo coste se ha estimado por valor del 4,25% según las condiciones del Euribor + spread estimado para la empresa para este periodo. Ello ha permitido reducir la tasa de descuento del 13,98%, que habría sido la equivalente de no existir deuda, a la tasa del 10,67%

Tipo a 10 años	2,99%
Beta	1,17
Prima del riesgo Bolsa	7,00%
Ke mercado	11,18%
Prima de iliquidez	2,80%
Ke empresa	13,98%
Kd (1 - t)	4,25%
Ponderación Recursos Propios	66%
Ponderación deuda con coste	34%
WACC	10,67%

3.3. Modelo de Triple NAV (Valor de los Activos Netos) ó NNAV.

El valor de los activos netos (NAV) se ha convertido en el indicador más relevante para informar sobre el valor fundamental de empresas inmobiliarias patrimoniales. El NAV está basado en información del balance y por tanto se trata de un indicador patrimonial.

El concepto del NAV parte de la idea de que todos los elementos del activo deben reconocerse a valor neto de mercado y libre de gastos de transacción (net market value). El activo de las empresas está compuesto en su mayoría por inversiones inmobiliarias, así que la filosofía del NAV parte de la idea que la adición de los valores razonables individuales de los activos inmobiliarios refleja aproximadamente el valor razonable del conjunto del activo de una empresa.

Entre las ventajas destaca su sencillez y que se requiere una menor cantidad de datos que en otros procedimientos de valoración como los analizados con anterioridad, además disponibles públicamente a través de los estados financieros registrados.

La valoración ha sido ejecutada utilizando el **método indirecto del Triple NAV**, considerado el método apropiado para el supuesto objeto de este informe.

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado triple-NAV, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa

y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Paralelamente se proporciona un rango de valor razonable de las acciones de la sociedad. Es la manera por la que a una fecha concreta se podría dar un valor razonable, pero a una fecha posterior podría diferir, siendo una metodología habitual en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias. La fecha de valoración sería a 30 de septiembre.

Los cálculos se basan en los estados financieros impartidos por la dirección de ASAM, con cierre el **30 de Septiembre del 2024**.

Para la realización de los cálculos se ha realizado las siguientes operaciones:

1.- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. ST Tasación, aplicando la metodología del “Royal Institution of Chartered Surveyors” (RICS), y asumiendo el valor de mercado de todos los inmuebles, a fecha del 30 de septiembre de 2024, era de 7.232.103 euros.

2.- Análisis del resto de ajustes de activos/pasivos del Balance de situación de la empresa para que figuren a su valor razonable

3.- Cálculo del efecto fiscal del ajuste del valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes de otros activos y pasivos

4.- Cálculo de rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal

La fórmula usada del NNNVA sería de: Fondos propios +/- ajustes de valor de mercado y valor contable de los inmuebles – costes de estructura.

Fiscalidad//Plusvalías:

En relación con los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los requisitos: señalados en apartados anteriores sobre los requerimientos para ser considera SOCIMI

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en todos los escenarios.

Valoración:

1º) Dado que la sociedad tiene contabilizados en base al PGC los activos inmobiliarios por el método de coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, no tendría recogido en el Balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado. El cálculo del valor razonable de los inmuebles aplicando la metodología del “Royal Institution of Chartered Surveyors” (RICS), y asumiendo el **valor de mercado** de todos los inmuebles, a fecha del 30 de septiembre de 2024, era de **7.232.103,00 euros**.

2º) Considerando que el valor contable de los inmuebles son a 30 de septiembre **5.308.488,23 euros**. Para el análisis de las plusvalías existentes se ha considerado también el valor contable del inmovilizado material de **14.596 euros**.

3) La plusvalía existente al 30 de septiembre de 2024 sería por un importe de **1.909.018,51 euros**

3º) El resto de las partidas de activos y pasivos del balance de situación no afecta al valor razonable del valor patrimonial, dado que el valor razonable es coincidente con el valor patrimonial de la Sociedad.

4º) Cálculo del valor de los costes de estructura recurrentes estructura: Se ha traído a momento presente los costes de estructura que la empresa tiene que incurrir para la gestión de los activos. Dichos costes, estimados anualmente en este momento son de **52.825,52 euros**, y vienen vinculados a las siguientes operaciones:

- Comisión de gestión fija. al final de cada mes natural, la sociedad abonará una “comisión de gestión fija” a la gestora equivalente a un cero con cinco por mil (0,5%) mensual del valor de mercado de los activos inmobiliarios y activos líquidos de la sociedad en el mes correspondiente, con un importe mínimo mensual de tres mil (3.000,00) euros. En la actualidad de estima un importe de 36.160,52 euros
- Comisión de gestión patrimonial. la sociedad abonará a Alquiler Seguro una retribución fija equivalente a un siete por ciento (7%) mensual de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos seleccionados por la alquiler seguro, así como una retribución fija equivalente a un cuatro por ciento (4%) mensual de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos no seleccionados por alquiler seguro. o obstante, ALQUILER SEGURO aplicará a la Sociedad un descuento del 50% sobre los anteriores honorarios descritos hasta que la Sociedad cuente, entre sus accionistas, con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo. En la actualidad y considerando dicho descuento se considera un importe de 16.665,00 euros
- Para el cálculo el valor actual de dichos costes de estructura, para una empresa en funcionamiento, se ha considerado el valor presente de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años, sobre la base de un incremento porcentual anual del 2% sobre la base de estimaciones del IPC según diferentes organismos consultados (BCE, Banco de España, FML, departamentos de coyuntura económica de varias Entidades financieras, y otros) y descontando los flujos según la tasa de descuento recogida en el apartado 3.4 del informe.
- El valor neto actual de los costes de estructura sería de 374.702 euros

5º) Se ha tomado el valor de los fondos propios a 30 de septiembre de 2024 por importe de **3.494.156 euros**

Sobres esta base nuestra opinión acerca del valor razonable del valor de las acciones de la empresa sería de:

NNVVA sería de: Fondos propios +/- ajustes de valor de mercado y valor contable de los inmuebles – costes de estructura.

$$\text{NNVVA} = 3.494.156 + 1.909.019,00 - 374.702,00 = \mathbf{5.028.473 \text{ euros}}$$

Con el objetivo de proporcionar un rango de valores y permitir la comparación y análisis en el tiempo, hemos realizado un análisis de sensibilidad.

Para los cálculos de los rangos se ha considerado variaciones del +/- 0,50%, aplicado al valor de mercado de cada activo, mientras que la tasa de descuento también para el valor actual aplicable a los costes de estructura también se ha aplicado un +/- 0,25%.

En el análisis ejecutado a fecha 30 de septiembre del 2024, aplicando el método Triple NAV, los ajustes descritos previamente y los rangos de sensibilidad, tendríamos los siguientes resultados:

	V.Netto contable	Valor razonable	Plusvalías// minusvalías	FP	Costes de estructura	Valor de los Fondos Propios ajustados
Rango bajo	5.323.084,00	7.195.942,49	1.872.858,49	3.494.156,00	-375.071,00	4.991.943,49
Rango central	5.323.084,00	7.232.103,00	1.909.019,00	3.494.156,00	-374.702,00	5.028.473,00
Rango alto	5.323.084,00	7.268.263,52	1.945.179,52	3.494.156,00	-374.390,00	5.064.945,52

COLABORADOR / ANALISTA

Manuel Gumersindo Alberola Martínez

ST CONSULTORES INMOBILIARIOS SL

B-81512550

Príncipe de Vergara 112, 6ª 28001 Madrid



M. Gumer Alberola Martínez
 Analista Valorador de Empresas



Anexo: Valoraciones de los activos

Informe de Valoración de Cartera

Alquiler Seguro Asset Management SOCIMI SA

Fecha: 30.09.2024



DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo, tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguido conforme a la Ley.



Índice

1. RESUMEN EJECUTIVO	4
2. INFORME DE VALORACIÓN	
2.1 Identificación y condición del valorador	8
2.2 Identificación del cliente y de cualquier otro usuario previsto	8
2.3 Propósito del informe	8
2.4 Identificación del activo	8
2.5 Base de valoración	12
2.6 Fecha de valoración	12
2.7 Naturaleza y fuente de la información utilizada	12
2.8 Alcance de la comprobación	13
2.9 Supuestos y supuestos especiales	13
2.10 Restricciones al uso, a la distribución o a la publicación del informe	13
2.11 Confirmación de que la valoración ha sido realizada de conformidad con las NIV	14
2.12 Enfoque y método de valoración y sus fundamentos	14
2.13 Análisis de Mercado	15
2.14 Cálculo de valores	15
2.15 Importe de la valoración	20
2.16 Fecha del informe de valoración	21
2.17 Incertidumbres en relación con la valoración	19
2.18 Límites de responsabilidad	19
2.19 Firmas	21
3. ANEXOS	
3.1 Anexo I- Fichas de Valoración de Inmuebles	23
3.2 Anexo II- Supuestos generales	24
3.3 Anexo III- Alcance y limitaciones de los trabajos de valoración	25



Resumen Ejecutivo

1



1. RESUMEN EJECUTIVO

El resumen ejecutivo a continuación debe utilizarse junto con el informe de valoración del que forma parte y no debe leerse de forma aislada.

De acuerdo con las instrucciones de valoración recibidas y términos de contratación acordados se realiza el presente informe de valoración de los inmuebles que se detallan a continuación.

- **IDENTIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS:** Cartera de 38 viviendas ubicadas en las provincias de Madrid, Barcelona, Vizcaya, Murcia y Asturias, 36 de ellas en pleno dominio y arrendadas y 2 en régimen de nuda propiedad, ocupadas por sus usufructuarios.
- **IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE Y DE CUALQUIER OTRO USUARIO PREVISTO:** El solicitante y destinatario de la presente valoración es ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI SA, con CIF A87227120 y domicilio en la Avenida de América 18 de Madrid.

El presente informe es válido para el cliente que solicita el mismo y únicamente para la finalidad expresada. Se notifica, por tanto, la exclusión de responsabilidad frente a terceros o para distintas finalidades.

- **PROPÓSITO DE LA VALORACIÓN:** La finalidad de este informe es actualizar el Valor de Mercado de la cartera descrita tras la incorporación de 4 activos (activos 0035 a 0038) a los 34 valorados previamente (activos 0001 a 0034) con fecha 31.12.23 para este mismo cliente. El propósito del informe es conocer el valor para dar cumplimiento a las obligaciones de salida al mercado, así como obligaciones anuales de reporte y auditoría.

El presente informe se proporciona para uso exclusivo del cliente que solicita el mismo y para el propósito expresado.

- **BASE DE VALORACIÓN:** Se adopta como Base de Valoración el Valor de Mercado, acorde a la IVS 104.
- **FECHA DE VALORACIÓN:** 30 de septiembre de 2024.
- **IDENTIFICACIÓN Y CONDICIÓN DEL VALORADOR:** En la realización del presente informe de valoración ha intervenido Francisco Riaza Moreno, arquitecto valorador externo cualificado de Sociedad de Tasación SA, y los técnicos locales que se especifican en las fichas pormenorizadas de cada inmueble, y ha sido supervisado por el miembro RICS RV que firma el presente informe, en su condición de apoderado de Sociedad de Tasación, S.A.



Los intervinientes declaran que no mantienen o han mantenido en el pasado alguna relación contractual, ni existe vínculo material con los inmuebles valorados, ni con la propiedad/solicitante del presente informe.

De igual forma declaran que no tienen ningún interés sobre el bien objeto de valoración, que mantienen el nivel de independencia y que no existe conflicto de interés alguno en la realización del presente informe.

Hacen constar que poseen suficientes conocimientos a nivel local y nacional, del mercado en el que se encuentran los inmuebles, amplia experiencia en la valoración de activos estas tipologías, y las habilidades necesarias para realizar la valoración de forma competente.

Sociedad de Tasación, S.A. dispone del nivel de independencia necesario para la emisión del presente informe y no mantiene algún conflicto de interés que limite o restrinja el nivel de independencia necesario.

- **CONFIRMACIÓN DE CONFORMIDAD CON LAS NIV:** El presente informe de valoración se ha realizado conforme a los estándares definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), contenidos en el Libro Rojo (Red Book) "RICS Valuation –Global Standards Nov 2021" en vigor desde el 31 de enero de 2022. En consecuencia, el informe se ha realizado así mismo de acuerdo con las NIV 2022 (Normas Internacionales de Valoración), en vigor desde el 31 de enero de 2022.
- **RESTRICCIONES AL USO, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN DEL INFORME:** El presente informe se proporciona para uso exclusivo del cliente que solicita el mismo y para el propósito expresado. No se acepta responsabilidad alguna frente a terceros o para distintos usos. Queda prohibida su difusión o publicación total o parcial, sin el consentimiento de SOCIEDAD DE TASACION S.A. y la utilización de la valoración para otros fines de los establecidos al realizar el encargo.

El cliente podrá divulgar y publicar el informe como anexo al Documento Inicial de Acceso al Mercado (el "DIAM") así como con los fines de incluir un resumen explicando la valoración de los activos y la valoración de la sociedad, en el contexto de la incorporación a negociación de la Sociedad en BME Scaleup.

- **IMPORTE DE LA VALORACIÓN:** Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de la plena propiedad de los inmuebles valorados a fecha 30 de septiembre de 2024 y en consideración de los supuestos generales detallados en anexo I I y particulares del punto 2.9 del informe asciende a:

7.232.103 Euros

SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO TRES.

Nuestra opinión de Valor de Mercado desglosado por inmuebles o unidades funcionales es:



Cuenta	Domicilio	Provincia	Localidad	Titularidad	Estado ocupación	Superf. C adoptada	Valor de Mercado
0001	Calle Angustias 6, 2º Dcha.	MURCIA	MURCIA	PLENO DOMINIO	en comercialización	71,1	116.430 €
0002	Calle Zabaleta 70, 2º D y trastero 11	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	55,0	246.372 €
0003	Calle Treviño 9, 4º 5	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	55,0	283.212 €
0004	Calle Treviño 9, 4º 2	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	40,0	227.022 €
0005	Calle Valderodrigo 47, 4º D	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	76,8	321.442 €
0006	Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	112,0	307.429 €
0007	Calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2º C	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	65,0	203.243 €
0008	Calle Goya 116, 3º 2 y trastero	BARCELONA	MATARÓ	PLENO DOMINIO	alquilado	91,0	190.211 €
0009	Calle Esteban Collantes 13, 3º A	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	83,0	231.816 €
0010	Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	70,0	162.029 €
0011	Pza Dr. Laguna 4, 11-A E2 2º C y PG 53	MADRID	MADRID	NUDA PROPIEDAD	usufructuario	120,0	602.970 €
0012	Calle Alberto Alcocer 48, 6º C y garaje	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	108,0	690.978 €
0013	Calle Marcelino Oreja 2, 5º Dcha.	VIZCAYA	BILBAO	PLENO DOMINIO	alquilado	62,5	242.682 €
0014	Calle General Ricardos 64, 3º B	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	53,0	158.710 €
0015	Calle Apóstol Santiago Nº 59 4º D	MADRID	MADRID	NUDA PROPIEDAD	usufructuario	92,0	250.372 €
0016	Calle Zigja 43 1º C (Bajo)	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	47,0	143.184 €
0017	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	BARCELONA	RIPOLLET	PLENO DOMINIO	alquilado	58,0	104.393 €
0018	Avenida de la Concordia 94 1º 1	BARCELONA	SABADELL	PLENO DOMINIO	alquilado	72,0	137.500 €
0019	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	BARCELONA	TERRASSA	PLENO DOMINIO	alquilado	61,0	111.350 €
0020	Calle California 26	BARCELONA	TERRASSA	PLENO DOMINIO	alquilado	131,0	196.131 €
0021	Calle de la Font 51, 2º 2	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	PLENO DOMINIO	alquilado	66,0	143.101 €
0022	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	BARCELONA	BADALONA	PLENO DOMINIO	alquilado	89,0	175.215 €
0023	Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	PLENO DOMINIO	alquilado	47,0	107.232 €
0024	Calle Perafita 20, 1º 2	BARCELONA	BARCELONA	PLENO DOMINIO	alquilado	65,0	106.123 €
0025	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	BARCELONA	VILADECANS	PLENO DOMINIO	alquilado	84,0	179.314 €
0026	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	BARCELONA	SABADELL	PLENO DOMINIO	alquilado	60,0	119.313 €
0027	Calle Tamarit 35, Bajo 2	BARCELONA	RIPOLLET	PLENO DOMINIO	alquilado	60,0	112.027 €
0028	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Esc. 1	BARCELONA	TERRASSA	PLENO DOMINIO	alquilado	107,0	236.828 €
0029	Calle Elionor 26, 1º 1	BARCELONA	MONTCADA I REIXAC	PLENO DOMINIO	alquilado	70,0	132.274 €
0030	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	BARCELONA	MATARÓ	PLENO DOMINIO	alquilado	54,0	81.574 €
0031	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	BARCELONA	RIPOLLET	PLENO DOMINIO	alquilado	65,0	105.480 €
0032	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	BARCELONA	SANT BOI DE LLOBREGAT	PLENO DOMINIO	alquilado	73,0	151.245 €
0033	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	BARCELONA	SABADELL	PLENO DOMINIO	alquilado	69,0	123.633 €
0034	Calle Nou Barris 4, 4º 1	BARCELONA	BARCELONA	PLENO DOMINIO	alquilado	41,2	104.966 €
0035	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Ent. 2	BARCELONA	BARCELONA	PLENO DOMINIO	alquilado	56,0	90.329 €
0036	Calle Pare Pérez del Pulgar 111 Pl:BJ Pt:02 Es:B	BARCELONA	BARCELONA	PLENO DOMINIO	alquilado	55,0	93.448 €
0037	Calle Venancio Martín 46, Bajo C	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	59,0	161.063 €
0038	Calle Tenderina 58, 2º Dcha. Esc. 1	ASTURIAS	OVIEDO	PLENO DOMINIO	alquilado	91,0	81.462 €
TOTAL 38 UNIDADES							7.232.103 €

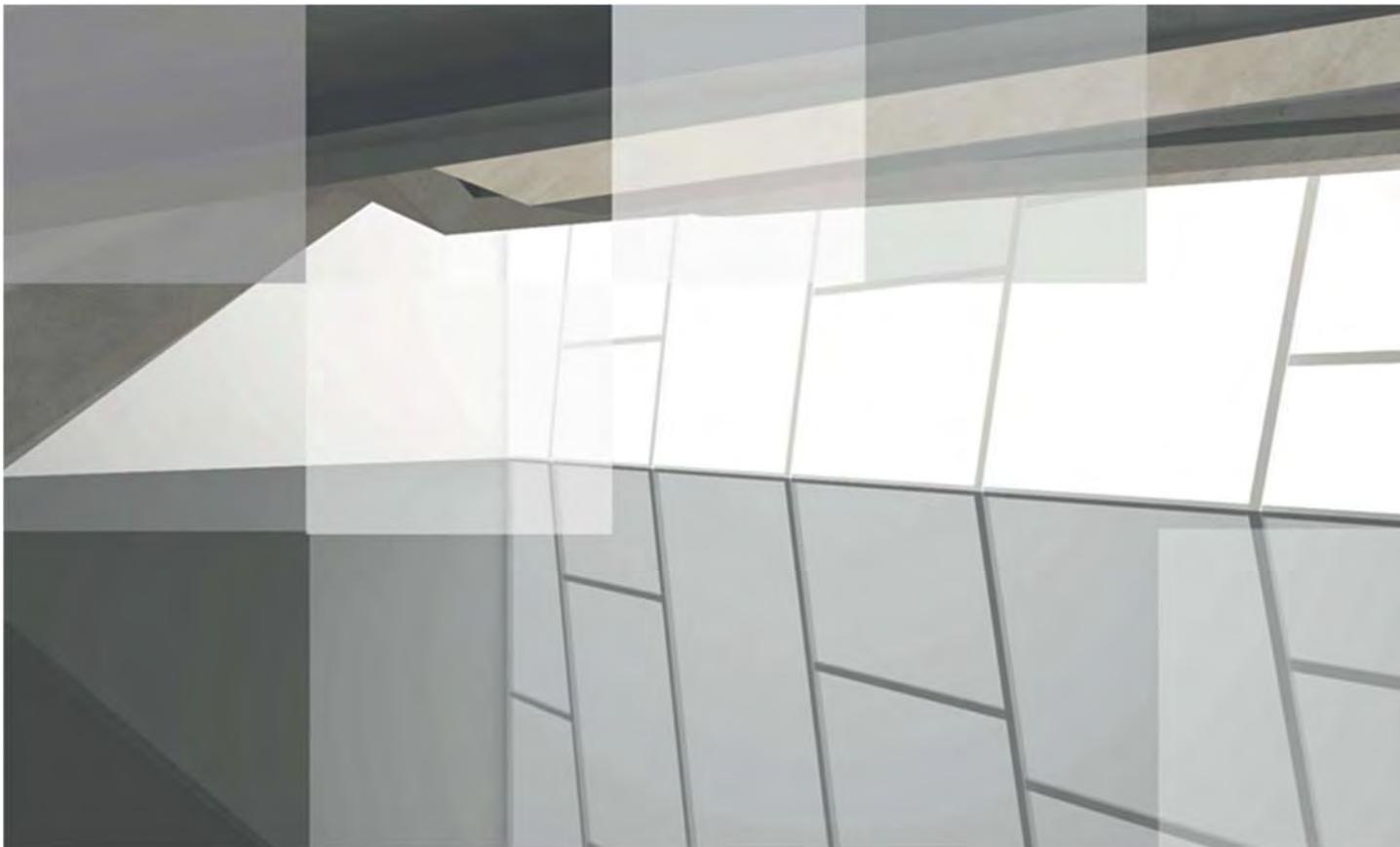
Los activos se han valorado de forma individual y no como parte de una cartera inmobiliaria. El importe total de valoración no conlleva por lo tanto ningún descuento/incremento, que refleje la hipotética situación de que en algún momento se comercializara la cartera completa. Así mismo no se han tenido los costes de adquisición o comercialización ni los aspectos impositivos y fiscales, reales o teóricos, que pudieran surgir en el momento de la venta.

- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES DE LA PROPIEDAD VALORADA**

Las limitaciones legislativas de escala nacional y autonómica en relación con las rentas del alquiler de vivienda, de las que se desconoce el tipo de revisión máximo a aplicar en 2025, generan incertidumbres en el mercado y podrían incidir en la oferta y en los precios de venta.

Informe de Valoración

2



INFORME DE VALORACIÓN

2.1- Identificación y condición del valorador

En la realización del presente informe de valoración ha intervenido Francisco Riaza Moreno, arquitecto valorador externo cualificado de Sociedad de Tasación SA, en colaboración con los técnicos locales que se relacionan en las fichas individualizadas y ha sido supervisado por el miembro RICS RV que firma el presente informe, en su condición de apoderado de Sociedad de Tasación, S.A.

Los intervinientes declaran que no mantienen o han mantenido en el pasado alguna relación contractual, ni existe vínculo material con los inmuebles valorados, ni con la propiedad/solicitante del presente informe.

De igual forma declaran que no tienen ningún interés sobre el bien objeto de valoración, que mantienen el nivel de independencia y que no existe conflicto de interés alguno en la realización del presente informe.

Hacen constar que poseen suficientes conocimientos, a nivel local y nacional, del mercado en el que se encuentran los inmuebles, amplia experiencia en la valoración de activos estas tipologías, y las habilidades necesarias para realizar la valoración de forma competente.

Sociedad de Tasación, S.A. dispone del nivel de independencia necesario para la emisión del presente informe y no mantiene algún conflicto de interés que limite o restrinja el nivel de independencia necesario.

2.2 Identificación del cliente y de cualquier otro usuario previsto

El solicitante y destinatario de la presente valoración es: ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI SA, con CIF: A87227120 y domicilio en calle Avenida de América 18 de Madrid (28028).

El presente informe es válido para el cliente que solicita el mismo y únicamente para la finalidad expresada. Se notifica, por tanto, la exclusión de responsabilidad frente a terceros o para distintas finalidades

2.3 Propósito del informe

La finalidad de este informe es actualizar el Valor de Mercado de la cartera descrita tras la incorporación de 4 activos (activos 0035 a 0038) a los 34 valorados previamente (activos 0001 a 0034) con fecha 31.12.23 para este mismo cliente. El propósito del informe es conocer el valor para dar cumplimiento a las obligaciones de salida al mercado, así como obligaciones anuales de reporte y auditoría.

Las valoraciones se realizan de acuerdo con su finalidad para uso exclusivo de su solicitante, así como aquellos Organismos que intervengan en la regulación de la SOCIMI. Los informes contienen estimaciones de valor y no son una recomendación de compra o venta. SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad por su uso por terceros.

2.4 Identificación del activo

Se valora la plena propiedad de una cartera de inmuebles ubicada en España, compuesta por una cartera de 36 inmuebles residenciales y la nuda propiedad de 2 inmuebles, todos ellos ubicados en España según el plano y tablas siguientes:





Nota: Las incorporaciones recientes a la cartera se señalan en azul.

En detalle, la cartera se compone de los siguientes inmuebles:

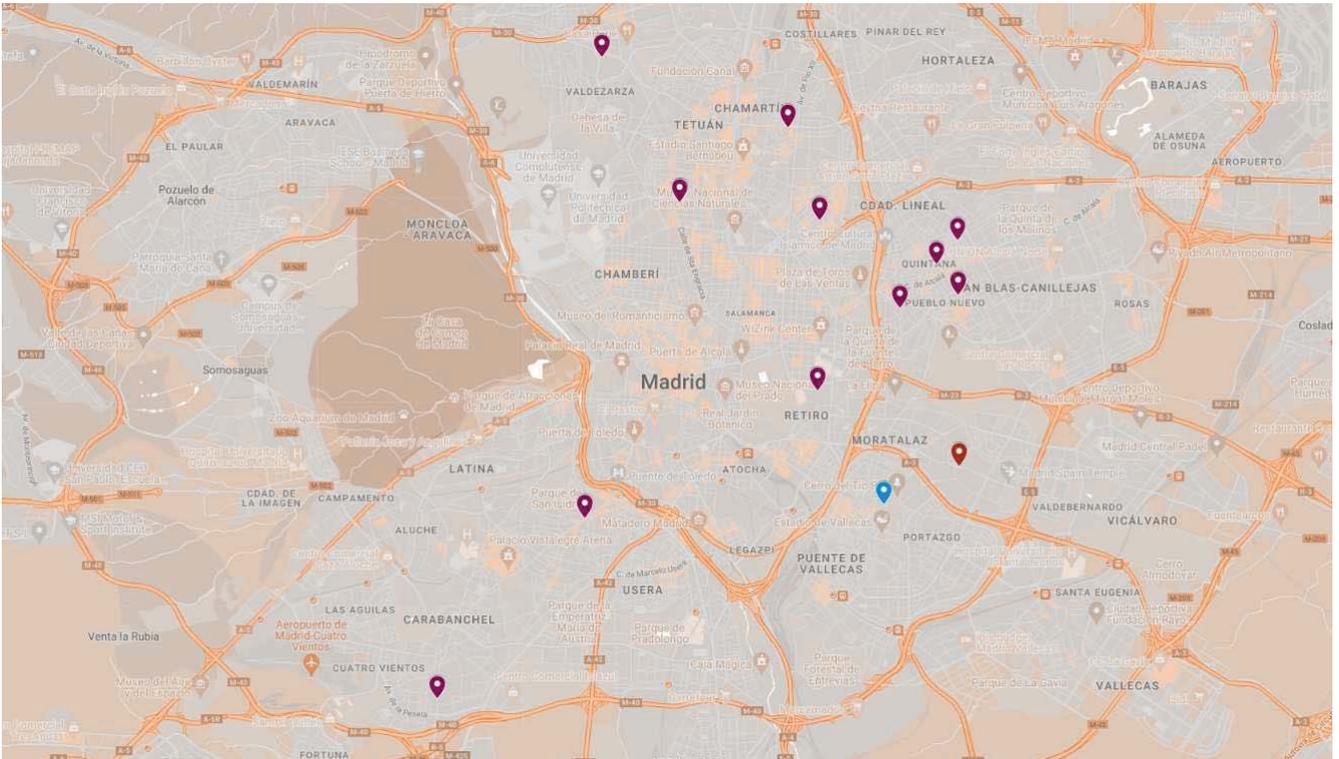


Cuenta	Domicilio	Provincia	Localidad	Referencia catastral (viv)
0001	Calle Angustias 6, 2º Dcha.	MURCIA	MURCIA	3760618XH6036S0004AP
0002	Calle Zabaleta 70, 2º D y trastero 11	MADRID	MADRID	3173218VK4737C0012YQ
0003	Calle Treviño 9, 4º 5	MADRID	MADRID	0577106VK4707F0035WP
0004	Calle Treviño 9, 4º 2	MADRID	MADRID	0577106VK4707F0032XU
0005	Calle Valderodrigo 47, 4º D	MADRID	MADRID	9104810VK3890C0012EF
0006	Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B	MADRID	MADRID	5929376VK4752H0006MS
0007	Calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2º C	MADRID	MADRID	5265410VK4756E0009RP
0008	Calle Goya 116, 3º 2 y trastero	BARCELONA	MATARÓ	2788408DF5928N0008KL
0009	Calle Esteban Collantes 13, 3º A	MADRID	MADRID	5559501VK4755H0009UB
0010	Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C	MADRID	MADRID	6087702VK3668E0015FA
0011	Pza Dr. Laguna 4, 11-A E2 2º C y PG 53	MADRID	MADRID	3043116VK4734C0025SY
0012	Calle Alberto Alcocer 48, 6º C y garaje	MADRID	MADRID	2589413VK4728H0011AS
0013	Calle Marcelino Oreja 2, 5º Dcha.	VIZCAYA	BILBAO	U0179061N
0014	Calle General Ricardos 64, 3º B	MADRID	MADRID	8719505VK3781H0013LX
0015	Calle Apóstol Santiago Nº 59 4º D	MADRID	MADRID	4557202VK4745F0036XH
0016	Calle Zigia 43 1º C (Bajo)	MADRID	MADRID	5570701VK4757B0027YS
0017	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	BARCELONA	RIPOLLET	9142107DF2994A00050U
0018	Avenida de la Concordia 94 1º 1	BARCELONA	SABADELL	4417210DG2041A0003EL
0019	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	BARCELONA	TERRASSA	6720615DG1062B0019PI
0020	Calle California 26	BARCELONA	TERRASSA	8931615DG1083D0001XD
0021	Calle de la Font 51, 2º 2	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	5805202DF1740F0014JG
0022	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	BARCELONA	BADALONA	5788904DF3858H0018WQ
0023	Calle Marcel·lí Esquiús 52, 4º 1	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	4704615DF2840D0019EZ
0024	Calle Perafita 20, 1º 2	BARCELONA	BARCELONA	0603804DF3900D0017EB
0025	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	BARCELONA	VILADECANS	7338309DF1773G0019XW
0026	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	BARCELONA	SABADELL	4722003DG2042A0013ZB
0027	Calle Tamarit 35, Bajo 2	BARCELONA	RIPOLLET	0145919DF3904E0002JH
0028	Calle Marinell-lo Bosch 16-18, 2º 1 Esc. 1	BARCELONA	TERRASSA	0145919DF3904E0002JH
0029	Calle Elionor 26, 1º 1	BARCELONA	MONTCADA I REIXAC	2125511DF3922E0002MD
0030	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	BARCELONA	MATARÓ	2388106DF5928N0004HG
0031	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	BARCELONA	RIPOLLET	9241109DF2994A0019WK
0032	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	BARCELONA	SANT BOI DE LLOBREGAT	9862409DF1796D0026XG
0033	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	BARCELONA	SABADELL	4097004DF2949G0006US
0034	Calle Nou Barris 4, 4º 1	BARCELONA	BARCELONA	1690918DF3819B0015EF
0035	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Ent. 2	BARCELONA	BARCELONA	2795304DF3829F0004JM
0036	Calle Pare Pérez del Pulgar 111 Pl:BJ Pt:02 Es:B	BARCELONA	BARCELONA	2795304DF3829F0015WI
0037	Calle Venancio Martín 46, Bajo C	MADRID	MADRID	4222611VK4742C0003IY
0038	Calle Tenderina 58, 2º Dcha. Esc. 1	ASTURIAS	OVIEDO	0454001TP7005S0009BS

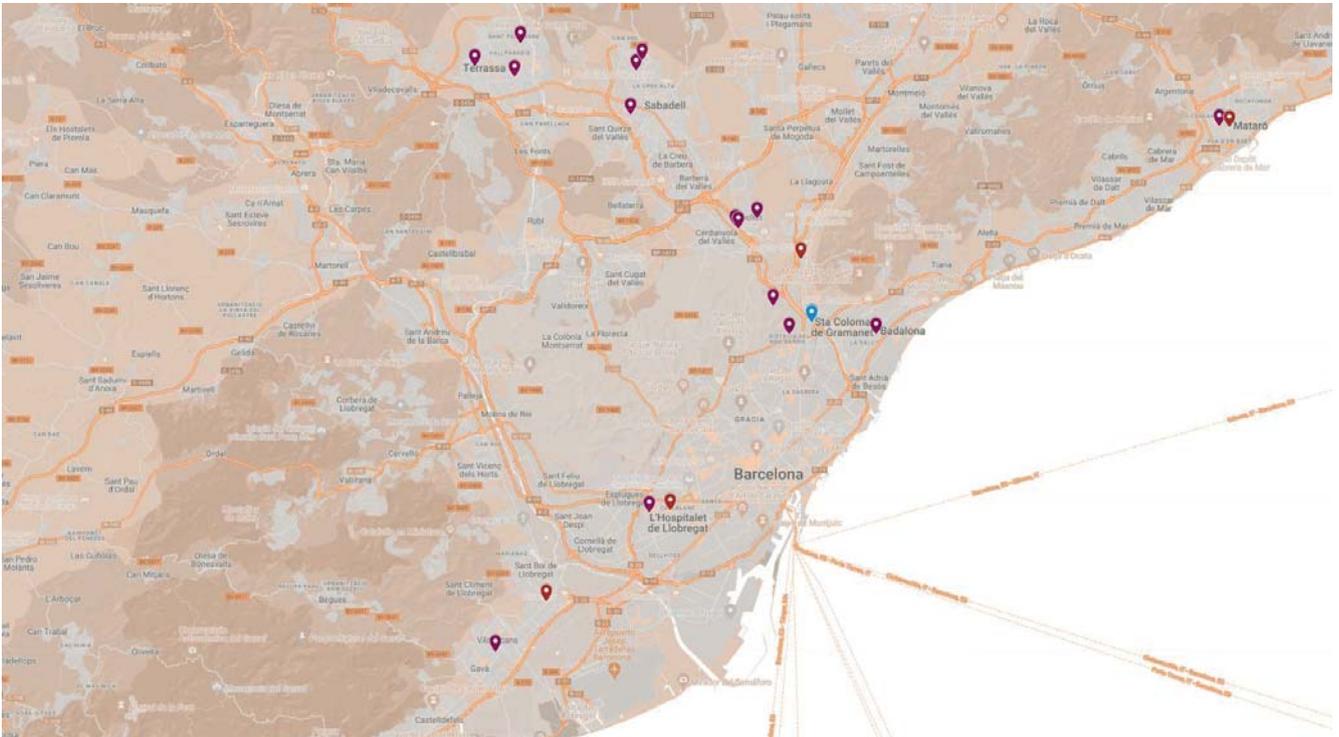
La distribución geográfica de los activos de la ciudad de Madrid y en el área de Barcelona se reflejan en los mapas siguientes:



Inmuebles en Madrid



Inmuebles en el área de Barcelona



Descripción de la cartera.

La cartera analizada está compuesta por 37 viviendas en edificio plurifamiliar y 1 unifamiliar.

Del conjunto de 38 inmuebles, 14 están situados en Madrid, 1 en Murcia, 1 en Bilbao (Vizcaya), 1 en Oviedo (Asturias) y 21 en la provincia de Barcelona.

Se valora el pleno dominio de los inmuebles, excepto las unidades 11 y 15, en las que se valora la nuda propiedad. Los inmuebles se encuentran en la actualidad arrendados, excepto el 11 y el 15 que se encuentran ocupados por sus usufructuarios, y el 001 que se encuentra en proceso de comercialización.

Los situados en zonas periféricas son mayoritariamente viviendas en edificios desarrollados entre 1960-1980, en promociones con calidades muy básicas, orientadas a dar cabida en la ciudad a los aumentos de población de aquellos años de desarrollo. Muchas de ellas carecían de ascensor, que en algunas se han ido implantando posteriormente.

No obstante, algunos de los situados dentro de la M30 en Madrid tienen un perfil de tipo medio y medio-alto. Se arriendan con una reforma básica, cocina equipada y un mínimo mobiliario.

Las unidades 002, 008, 030 y 038 se arriendan con trastero y las unidades 11 y 12 con plaza de aparcamiento.

Los arrendamientos considerados, según la legislación actual, tienen una duración mínima obligada por parte del arrendador de 7 años.

La descripción particularizada de cada uno de los inmuebles que componen la cartera viene detallada en la Ficha de los Inmuebles que se adjuntan en el capítulo 3 (anexos) del presente informe.

2.5 Base de valoración

Se adopta como Base de Valoración el Valor de Mercado, acorde a la IVS 104, que se define como:

“La cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.”

2.6 Fecha de valoración

La fecha de la valoración es 30.09.2024.

2.7 Naturaleza y fuente de la información utilizada.

Para la elaboración de este informe se ha utilizado la siguiente documentación aportada por el Cliente:

- Cuadro con dirección, referencia catastral, tipología del inmueble, superficies, estado de ocupación, fecha de contrato de arrendamiento y renta actual.
- Gastos de comunidad e IBI
- Contratos de arrendamiento de aquellos inmuebles ocupados.
- Escrituras de compraventa de usufructo en los casos anteriormente señalados e información sobre la esperanza de vida prevista por los usufructuarios.

Por otra parte, se ha obtenido la siguiente información:

- Reportaje fotográfico y toma de datos realizados en las fechas de visita indicadas
- Comprobación de la dirección del activo.
- Fichas Catastrales actualizadas, obtenidas en la Sede electrónica del Catastro

2.8 Alcance de las comprobaciones

Para la realización del informe de valoración se han realizado las siguientes comprobaciones:

- Inspección ocular exterior en las fechas de visita indicadas en la ficha de valoración de cada activo: los activos 001 al 0034 fueron visitados exteriormente en enero y febrero de 2024. Los activos 0035 a 0038 en octubre 2024.
- Comprobación del estado de conservación y mantenimiento exterior del edificio.
- Toma de datos del entorno, localización.
- Comprobación del estado de conservación interior de los activos, a partir de la información y reportaje fotográfico aportado por la propiedad.
- Comprobación de la situación de ocupación y condiciones contractuales, a partir de los contratos de arrendamiento aportados.
- Comprobación de la descripción, superficies que figuran en la ficha catastral.

2.9 Supuestos y supuestos especiales

En el Anexo I incluido al final del informe se relacionan, de acuerdo con las condiciones de contratación los supuestos generales adoptados para la valoración. Se relacionan a continuación los supuestos específicos asumidos en la formación de nuestra opinión de valor:

- a) Se supone que no existen restricciones por parte de los estatutos de comunidad de los edificios en los que se integran los elementos valorados.
- b) Los inquilinos son solventes y cumplirán con sus obligaciones de pago en plazo
- c) Las viviendas se encuentran al corriente de pago de las rentas y gastos indicados en la documentación aportada.

2.10 Restricciones al uso, a la distribución o a la publicación del informe

El presente informe se proporciona para uso exclusivo del cliente que solicita el mismo y para el propósito expresado. No se acepta responsabilidad alguna frente a terceros o para distintos usos.

Queda prohibida su difusión o publicación total o parcial, sin el consentimiento de SOCIEDAD DE TASACION S.A. y la utilización de la valoración para otros fines de los establecidos al realizar el encargo.

El cliente podrá divulgar y publicar el informe como anexo al Documento Inicial de Acceso al Mercado (el "DIAM") así como con los fines de incluir un resumen explicando la valoración de los activos y la valoración de la sociedad, en el contexto de la incorporación a negociación de la Sociedad en BME Scaleup.



2.11 Confirmación de que la valoración ha sido realizada de conformidad con las NIV

El presente informe de valoración se ha realizado conforme a los estándares definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), contenidos en el Libro Rojo (Red Book) "RICS Valuation –Global Standards Noviembre 2021" en vigor desde el 31 de enero de 2021.

En consecuencia, el informe se ha realizado así mismo de acuerdo con las NIV 2020 (Normas Internacionales de Valoración), en vigor desde el 31 de enero de 2021.

2.12 Enfoque y método de valoración y sus fundamentos

Dado que el destino de los activos valorados es el alquiler y además se encuentran arrendados en la actualidad el método utilizado para la determinación de los valores de mercado ha sido el de actualización o descuento de los flujos económicos procedentes de las rentas netas de alquiler y/o por actualización de los flujos económicos procedentes de las rentas netas de mercado de los futuros alquileres, en el caso de encontrarse las viviendas libres de arrendamientos y ocupantes o a la extinción de los contratos vigentes de alquiler, contrastado con el método de comparación.

El cálculo se desarrolla con un horizonte temporal de 10 años, actualizando las rentas netas a un tipo de descuento que pondera el riesgo específico en función de la rentabilidad que un potencial inversor consideraría para este activo. La renta neta del último año se capitaliza en cada vivienda a una *yield* considerada adecuada a las características particulares del inmueble y de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario en cada ubicación.

El cálculo se desarrolla para cada vivienda expresándose de forma pormenorizada en las fichas que acompañan el informe de valoración.

DEFINICIONES Y MÉTODOS

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM) es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Método de Transacciones comparables:

La comparación se basa en buscar fincas lo más similares posibles a la valorada en un entorno próximo o de características parecidas. Se utilizan testigos comparables para que la fiabilidad de los resultados alcance unos buenos niveles y mediante un proceso de homogenización encontramos un valor unitario (euros/m²) aplicable al inmueble a valorar. El resultado final corresponde al valor de mercado por comparación.

Método de Capitalización:

Se utiliza cuando el inmueble es susceptible de producir rentas.

Se ha utilizado para el cálculo del valor de salida del inmueble al final del periodo de inversión. Se han tenido en cuenta las rentas de contrato en ese momento capitalizadas utilizando una *exit yield* neta acorde a la rentabilidad de mercado esperable para el inmueble, estimada a partir de la rentabilidad de mercado bruta actual.

2.13 Análisis de Mercado

SITUACIÓN MACROECONÓMICA

Evolución IPC: El ejercicio de 2024, después de la desbocada inflación de 2022, ha mantenido una senda moderada, desde el 3,4 en enero hasta el 2,1 previsto para el cierre de septiembre. El escenario que refleja FUNCAS en sus previsiones para diciembre, sitúan este, en función de la evolución del precio de los hidrocarburos, entre el 2,9 - 3,0 %, y una media para los próximos 12 meses alrededor del 2,25%

Evolución PIB : Las amenazas de recesión en el entorno europeo de 2020 se han ido despejando, y las expectativas de crecimiento del PIB, que alcanzaron tasas del 6,7-6,2% en 2021-22, se sitúan en estos momentos alrededor del 2,9% ligeramente superior al 2,7% del ejercicio 2023.

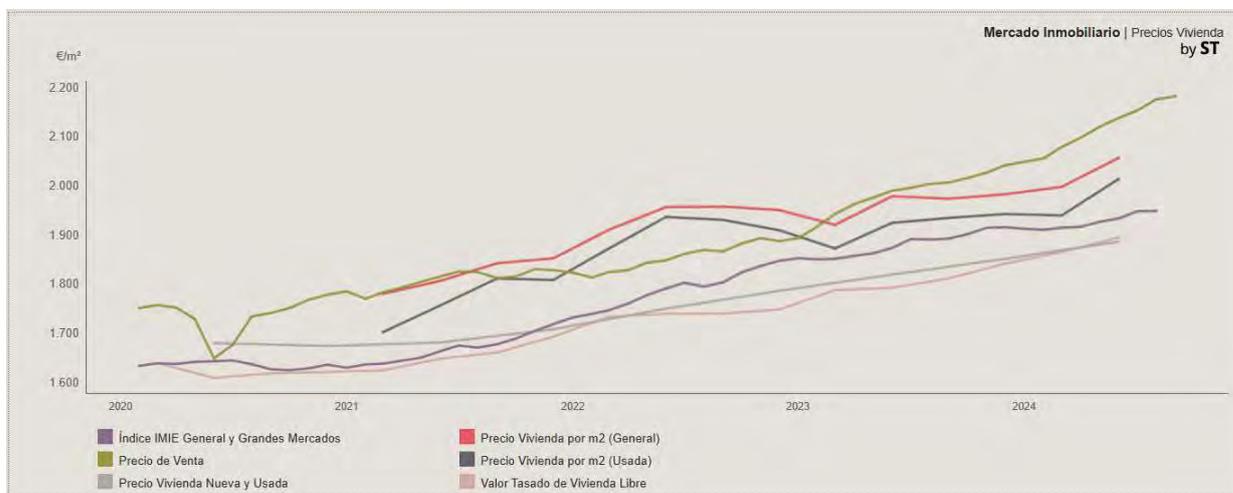
Evolución Tipos de Interés: En cuanto al tipo de interés del BCE, situado en el 4 -4,5% en 2023, se ha visto reducido desde septiembre al 3,65% actual y es previsible, según las publicaciones especializadas, que el BCE los mantenga hasta 2025. El Euribor por su parte, ha ido bajando progresivamente desde el 3,6- 3,7% del primer semestre de 2024 al 2,7- 2,8% actual y que previsiblemente continúe con tendencia a la baja.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS

Los precios de la vivienda han seguido al alza en términos generales y con más fuerza en las grandes ciudades, con intensidad similar a 2023. Por otro lado, los volúmenes de venta en vivienda, que durante 2023 se moderaron ligeramente, han vuelto a tomar fuerza.

Según los datos de Registradores, en datos interanuales, el incremento de precios en la Comunidad de Madrid en vivienda usada se ha situado en torno al 3,0%, mientras que en vivienda nueva ha sido del 2,9%. En Cataluña sin embargo los incrementos han sido menores, del orden del 2,2% en vivienda usada y del 1,4% en vivienda nueva. En cuanto al resto de posiciones de la cartera, y en lo relativo a vivienda usada, el incremento medio ha sido del 1,4% en el País Vasco, mientras que en la Región de Murcia ha sufrido un decremento del 0,8% y en Asturias del -0,4%.

Evolución precios vivienda



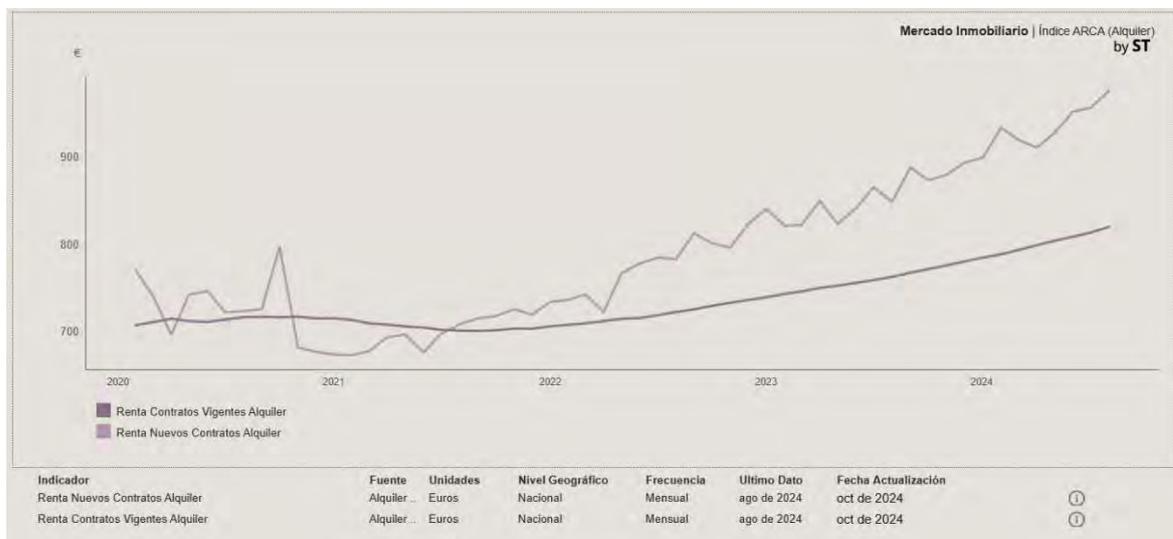
EVOLUCIÓN DE RENTAS

Las rentas han evolucionado al alza, de forma similar a los precios, si bien detectamos bastante dispersión en las estadísticas utilizadas. Mientras que Idealista - Data presenta subidas medias del orden del 4,8% en el conjunto nacional entre enero y septiembre, (10,16% interanual), el análisis de rentas que refleja el Índice Arca se sitúa en una media interanual del 7,4% en contratos vigentes y del 14,8% en nuevos contratos, con un índice Arca en septiembre del 6,22%. En este sentido es de señalar que tienen una gran incidencia las limitaciones legislativas que situaron en un máximo del 2% los incrementos de rentas ya contratadas en 2023 y del 3% en 2024 y sobre todo a la evolución del mercado, claramente por encima del IPC, en lo que también ha podido influir el efecto de la limitación para los alquileres vigentes.

Evolución rentas de mercado.



Evolución rentas contrato de alquiler vigentes y rentas de nuevos contratos (Datos ARCA)



RENTABILIDADES

Según datos de Idealista- Data, en este escenario las rentabilidades que ha ofrecido el sector inmobiliario en general, han continuado siendo atractivas, con cifras medias hasta el 3T 2024 en torno al 7,17 % similares al ejercicio anterior.

NOTA: Los últimos datos disponibles de 2024 se corresponden con los de septiembre.

Evolución precios de venta, renta y rentabilidad residencial		RESUMEN CONJUNTO NACIONAL		FUENTE : IDEALISTA DATA (ELABORACIÓN PROPIA)	
		enero	diciembre		
2024	PRECIOS VENTA	2049	2176	6,2%	
	RENTAS	12,4	13,0	4,8%	
	rentabilidad resultante	7,26%	7,17%		
2023	PRECIOS VENTA	1894	2042	7,8%	
	RENTAS	11,2	12,1	8,0%	
	rentabilidad resultante	7,10%	7,11%		
2022	PRECIOS VENTA	1807	1888	4,5%	
	RENTAS	10,4	11,0	5,8%	
	rentabilidad resultante	6,91%	6,99%		
2021	PRECIOS VENTA	1786	1829	2,4%	
	RENTAS	11	10,5	-4,5%	
	rentabilidad resultante	7,39%	6,89%		
2020	PRECIOS VENTA	1758	1779	1,2%	
	RENTAS	11	11,1	0,9%	
	rentabilidad resultante	7,51%	7,49%		
2019	PRECIOS VENTA	1686	1763	4,6%	
	RENTAS	10,4	10,9	4,8%	
	rentabilidad resultante	7,40%	7,42%		

VOLUMEN DE OPERACIONES

En cuanto al volumen de compraventas de vivienda usada, según la estadística del INE, que durante 2023 había descendido algo, en el primer semestre de 2024 ha vuelto a subir, posicionándose en las 117.240 unidades trimestrales, en una línea de continua ascendencia desde el mínimo marcado en 2014 (alrededor de 37.000 viviendas), excepto en el periodo de crisis sanitaria Covid 2019, durante 2020, si bien se detecta cierta tendencia a la baja desde el tercer trimestre de 2022.

Evolución volumen de operaciones.



PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE VENTA Y RENTAS

La opinión generalizada es que la dificultad progresiva de acceso a la vivienda en compra, derivada de la continua subida de precios, redundará en una mayor demanda de alquiler. No obstante, las rentas de mercado suponen ya una tasa de esfuerzo de las familias que supera lo razonable.

Es difícil evaluar la incidencia de las nuevas legislaciones en materia de limitación de incrementos de rentas en las zonas tensionadas, implantada en este año 2024, que por el momento afecta a la zona de Barcelona. No obstante, la impresión inicial es que la limitación de rentas ha generado una retracción de la oferta, estrangulando aún más un mercado ya previamente estrecho.

La revisión de rentas que figura en los contratos de alquiler de la cartera se encuentra indexada al índice ARCA. No obstante, en estos momentos las revisiones de rentas de contrato se encuentran limitadas a escala nacional al 3% en el año 2024 y no está aún definido el límite para el año 2025.

En el capítulo 3 - Fichas de valoración de cada activo- se incluyen comentarios sobre el mercado inmobiliario de cada tipología, inmueble y zona en concreto en la que se ubica y los estudios de mercado realizados.

2.14 Cálculo de valores

El cálculo se desarrolla para cada inmueble expresándose de forma pormenorizada en las fichas que acompañan el informe de valoración.

CONSIDERACIONES DE CÁLCULO

Se han realizado las siguientes consideraciones:

- En el valor de cada unidad residencial se ha incluido el valor de los anexos (plaza de aparcamiento y/o trastero) en caso de disponer se ellos.
- Se adoptan las superficies aportadas por cliente, coincidentes con las adoptadas en las valoraciones anteriores para los activos 001 a 034.
- Como ingresos se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción, adoptándose a partir de ese momento una renta de mercado. Se ha considerado una actualización de la misma anualmente con base en el índice ARCA, según se indica en contrato, si bien aplicando el índice máximo de revisión de rentas. Para la evolución de las rentas de mercado se ha estimado una evolución de precios estimada según la dinámica de precios estimados para la zona y tipología.
- Se ha supuesto para el año 2024 que el incremento de rentas para los contratos vigentes estará limitado al 3%, según la información que se dispone en este momento sobre limitación de precios de alquileres del gobierno estatal.
- Se ha descontado de las rentas de mercado el importe estimado correspondiente al amueblamiento básico que se facilita en cada caso, según la información aportada.
- Se han considerado gastos no repercutidos al arrendatario a partir de información facilitada por la propiedad, siendo estos el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y los gastos de comunidad.
- Se han considerado de forma estimada los gastos de mantenimiento que no sean repercutibles al arrendatario, así como los gastos de adecuación estimados en los cambios de arrendatario a la finalización del contrato.
- Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble, con un periodo de desocupación estándar medio de 3 meses, así como un incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada.
- El cálculo se desarrolla con un horizonte temporal de 10 años, desde la fecha de valoración actualizando las rentas netas con un tipo de descuento que pondera el riesgo específico en función de la rentabilidad que un potencial inversor consideraría para este activo. La renta neta del último año se capitaliza a una *exit-yield* neta considerada adecuada a las características particulares del inmueble y de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario en cada ubicación.
- Para estimar la renta de mercado actual nos hemos basado sobre de datos de mercado en oferta y transacciones reales de inmuebles de las mismas características, en las mismas zonas o zonas similares.
- En cuanto a las rentas en las zonas declaradas como tensionadas (área de Barcelona en el momento de la redacción del presente informe), se ha adoptado como límite superior del rango determinado por el **Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda**, en los casos en los que la renta de mercado se sitúa por encima de este, desde el momento de la finalización del contrato vigente.

2.15 Importe de la valoración

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de la plena propiedad de los activos valorados de la cartera perteneciente a ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SL, a fecha 30.09. 2024 y en consideración de los supuestos relacionados en el apartado 2.9, asciende a:

7.232.103 Euros

SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO TRES.

Nuestra opinión de Valor de Mercado desglosado por inmuebles o unidades funcionales es:

Cuenta	Domicilio	Provincia	Localidad	Titularidad	Estado ocupación	Superf. C adoptada	Valor de Mercado
0001	Calle Angustias 6, 2º Dcha.	MURCIA	MURCIA	PLENO DOMINIO	en comercialización	71,1	116.430 €
0002	Calle Zabaleta 70, 2º D y trastero 11	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	55,0	246.372 €
0003	Calle Treviño 9, 4º 5	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	55,0	283.212 €
0004	Calle Treviño 9, 4º 2	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	40,0	227.022 €
0005	Calle Valderodrigo 47, 4º D	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	76,8	321.442 €
0006	Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	112,0	307.429 €
0007	Calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2º C	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	65,0	203.243 €
0008	Calle Goya 116, 3º 2 y trastero	BARCELONA	MATARÓ	PLENO DOMINIO	alquilado	91,0	190.211 €
0009	Calle Esteban Collantes 13, 3º A	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	83,0	231.816 €
0010	Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	70,0	162.029 €
0011	Pza Dr. Laguna 4, 11-A E2 2º C y PG 53	MADRID	MADRID	NUDA PROPIEDAD	usufructuario	120,0	602.970 €
0012	Calle Alberto Alcocer 48, 6º C y garaje	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	108,0	690.978 €
0013	Calle Marcelino Oreja 2, 5º Dcha.	VIZCAYA	BILBAO	PLENO DOMINIO	alquilado	62,5	242.682 €
0014	Calle General Ricardos 64, 3º B	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	53,0	158.710 €
0015	Calle Apóstol Santiago Nº 59 4º D	MADRID	MADRID	NUDA PROPIEDAD	usufructuario	92,0	250.372 €
0016	Calle Zigia 43 1º C (Bajo)	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	47,0	143.184 €
0017	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	BARCELONA	RIPOLLET	PLENO DOMINIO	alquilado	58,0	104.393 €
0018	Avenida de la Concordia 94 1º 1	BARCELONA	SABADELL	PLENO DOMINIO	alquilado	72,0	137.500 €
0019	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	BARCELONA	TERRASSA	PLENO DOMINIO	alquilado	61,0	111.350 €
0020	Calle California 26	BARCELONA	TERRASSA	PLENO DOMINIO	alquilado	131,0	196.131 €
0021	Calle de la Font 51, 2º 2	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	PLENO DOMINIO	alquilado	66,0	143.101 €
0022	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	BARCELONA	BADALONA	PLENO DOMINIO	alquilado	89,0	175.215 €
0023	Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	PLENO DOMINIO	alquilado	47,0	107.232 €
0024	Calle Perafita 20, 1º 2	BARCELONA	BARCELONA	PLENO DOMINIO	alquilado	65,0	106.123 €
0025	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	BARCELONA	VILADECANS	PLENO DOMINIO	alquilado	84,0	179.314 €
0026	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	BARCELONA	SABADELL	PLENO DOMINIO	alquilado	60,0	119.313 €
0027	Calle Tamarit 35, Bajo 2	BARCELONA	RIPOLLET	PLENO DOMINIO	alquilado	60,0	112.027 €
0028	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Esc. 1	BARCELONA	TERRASSA	PLENO DOMINIO	alquilado	107,0	236.828 €
0029	Calle Elionor 26, 1º 1	BARCELONA	MONTCADA I REIXAC	PLENO DOMINIO	alquilado	70,0	132.274 €
0030	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	BARCELONA	MATARÓ	PLENO DOMINIO	alquilado	54,0	81.574 €
0031	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	BARCELONA	RIPOLLET	PLENO DOMINIO	alquilado	65,0	105.480 €
0032	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	BARCELONA	SANT BOI DE LLOBREGAT	PLENO DOMINIO	alquilado	73,0	151.245 €
0033	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	BARCELONA	SABADELL	PLENO DOMINIO	alquilado	69,0	123.633 €
0034	Calle Nou Barris 4, 4º 1	BARCELONA	BARCELONA	PLENO DOMINIO	alquilado	41,2	104.966 €
0035	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Ent. 2	BARCELONA	BARCELONA	PLENO DOMINIO	alquilado	56,0	90.329 €
0036	Calle Pare Pérez del Pulgar 111 Pl:BJ Pt:02 Es:B	BARCELONA	BARCELONA	PLENO DOMINIO	alquilado	55,0	93.448 €
0037	Calle Venancio Martín 46, Bajo C	MADRID	MADRID	PLENO DOMINIO	alquilado	59,0	161.063 €
0038	Calle Tenderina 58, 2º Dcha. Esc. 1	ASTURIAS	OVIEDO	PLENO DOMINIO	alquilado	91,0	81.462 €
TOTAL 38 UNIDADES							7.232.103 €

Los activos se han valorado de forma individual y no como parte de una cartera inmobiliaria. El importe total de valoración no conlleva por lo tanto ningún descuento/incremento, que refleje la hipotética situación de que en algún momento se comercializara la cartera completa. Así mismo no se han tenido los costes de adquisición o comercialización ni los aspectos impositivos y fiscales, reales o teóricos, que pudieran surgir en el momento de la venta.

2.16 Fecha del informe de valoración

El presente informe se realiza con fecha 14/10/2024.

2.17 Incertidumbres en relación con la valoración

Las limitaciones legislativas de escala nacional y autonómica en relación con las rentas del alquiler de vivienda, de las que se desconoce el tipo de revisión máximo a aplicar en 2025, generan incertidumbres en el mercado y podrían incidir en la oferta y en los precios de venta.

2.18 Límites de responsabilidad

Este informe de valoración se realiza para uso exclusivo del Cliente que solicita el mismo y para el propósito expresado. SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., no aceptará ninguna responsabilidad ante terceras partes distintas del solicitante, bien por la totalidad o por parte de su contenido.

2.19 Firmas



Francisco Riaza Moreno
Arquitecto, colaborador de ST

07251234R Firmado digitalmente
por 07251234R
ELENA ELENA ALONSO (A:
ALONSO (A: A28808145)
A28808145) Fecha: 2024.10.18
14:50:00 +02'00'

Elena Alonso Martínez
Arquitecto MRICS RV Miembro nº 6889745
En nombre de SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Anexos **3**



Anexo I. Fichas de Valoración de Inmuebles





Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4022607O24
Fecha de Visita: 26/01/2024
Colaborador de ST: Antonio Cubero Climent
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Angustias, Nº 6. 2 Dcha
Referencia Catastral : 3760618XH6036S0004AP
Municipio: Murcia CP: 30004
Provincia / Comunidad Murcia

Anexos:

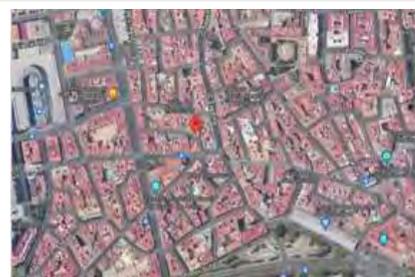
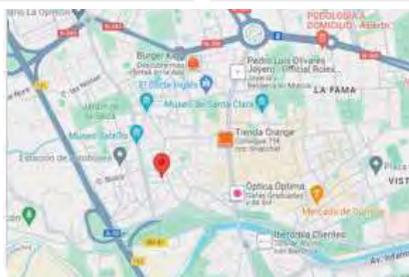
Estado de ocupación: Desocupado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad 1975 49 años
Estado interior Rehabilitación integral

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P02	viv	71,11		71 m2c
P-1				

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Bueno



El entorno

Barrio consolidado dentro del municipio ubicado próximo a zona centro de la ciudad. Equipamientos y dotaciones en el entorno. Buenas comunicaciones.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3760618XH6036S0004AP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL ANGUSTIAS 6 Pl.02 Pl.DR e/Pl/ /02/DR
 30004 MURCIA [MURCIA] [MURCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 67 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/02/DR	61
Elementos comunes		6

PARCELA

Superficie gráfica: 315 m2
Participación del inmueble: 3,304400 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido en año 1975, entremedianeras, calidad media adecuada al entorno. Según información aportada por cliente la vivienda se distribuye en 2 dormitorios con armarios empotrados, amplio salón/comedor con cocina y un baño completo. Dispone de A/A calefacción en toda la vivienda. Recientemente reformada. Suelos de tarima. Edificio con ascensor. Certificado de eficiencia energética letra E

Situación ocupación

ESTADO:

Fecha inicio		Gastos arrendador:		Renta bruta inicial (mes):	
Plazo contrato:		Incluye mobiliario		Renta bruta actual (mes)	
Actualización renta					

Observaciones arrendamiento

Inmueble desocupado, actualmente en comercialización.

Estudio de mercado

Situación del mercado

Mercado de venta con demanda ligeramente superior a la oferta. Precios de venta con ligera tendencia al alza. Mercado de alquiler ligeramente tensionado. Demanda superior a oferta. Tendencia ligeramente ascendente en precios de alquiler.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0001
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C / Cortes		63	650	10%	9,3	0,95	20%	8,8
C/ Sierra Morena, 10		88	650	5%	7,0	1,03	25%	7,2
C/ Mariano Girada, 8		70	750	10%	9,6	0,95	10%	9,2
C/ San Miguel, 3		101	1.050	10%	9,4	1,05	10%	9,8
C/ DR Jesus Quesada Sanz, 12		69	660	5%	9,1	0,90	15%	8,2
C/ San Pedro, 2		80	750	5%	8,9	1,10	20%	9,8
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	8,66
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	616
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	7.386

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	CTF	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2
C/ Sagasta, 12		97	170.000	7%	1.630	1,07	10%	1.746
C/ Bolos, 2		80	150.000	5%	1.781	1,12	10%	1.999
C/ Gran Pez, 8		112	194.900	5%	1.653	1,05	20%	1.736
C/ San Nicolas, 12		89	145.000	7%	1.515	1,02	25%	1.545
C/ Pintor Sobejano, 7		90	140.000	5%	1.478	0,78	25%	1.153
C/ Del Pilar, 1		104	180.000	7%	1.610	1,10	10%	1.775
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.574

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación o características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,60%	Renta bruta actual contrato	€/año	Plazo restante contr.	0 años y 0 meses
Valor de salida	138.056	Renta bruta mercado	7.386 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	7,85%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.131 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	5.540	7.608	7.798	7.973	8.153	8.336	8.524	8.716	8.912	9.112
TOTAL GASTOS	1.131	1.156	1.182	1.209	1.236	1.264	1.292	1.321	1.351	1.381
CAPEX	1.145							1.338		
RENTA NETA	3.264	6.452	6.616	6.765	6.917	7.073	7.232	6.057	7.561	7.731
Valor de Salida										138.056
BAIT	3.264	6.452	6.616	6.765	6.917	7.073	7.232	6.057	7.561	145.787
VAN	3.264	5.982	5.688	5.393	5.113	4.847	4.595	3.569	4.131	73.848
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	116.430 €									

VALOR DE MERCADO

116.430 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4024607G24
Fecha de Visita: 27/01/2024
Colaborador de ST: Eva Alonso
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Zabaleta 70, 2ºD
Referencia Catastral : 3173218VK4737C0012YQ
Municipio: Madrid CP: 28002
Provincia / Comunidad Madrid

Anexos: Trastero nº 11

Estado de ocupación: Arrendado
Edificio construido en Terminado y acondicionado
Antigüedad 1974 50 años
Estado interior Adecuado a su edad / según reportaje

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P02	viv	48	7	55 m2c
Pcbta	alm	3	1	4 m2c

Calidad Entorno

Medio

Calidad inmueble

Media

Estado inmueble

Medio



El entorno

Ubicado en Prosperidad, barrio cercano al centro, con buena comunicación mediante transporte público. Consolidado , formado por edificios de los años 30 pero con renovación a lo largo del tiempo, de construcciones de calidad media. Limita al norte con la calle López de Hoyos, al este con la M30 ,al Sur con la av. de América y al oeste con la calle Príncipe de Vergara. El edificio se encuentra en el centro del barrio. Es un barrio residencial con comercios en las plantas bajas de los edificios. En el entorno se encuentra el Auditorio Nacional de Música, el Hospital de la Princesa, el Intercambiador Avenida de América, el

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3173218VK4737C0012YQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ZABALETA 70 Es:1 Pl:02 Pt:D
28002 MADRID (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 62 m2
Año construcción: 1974

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/02/O	46
Elementos comunes		16

PARCELA

Superficie gráfica: 320 m2
Participación del inmueble: 3.9800 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 1 de Octubre de 2024





Descripción inmueble



El inmueble

Edificio construido en 1974 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades medias, en estado de conservación normal, sin ascensor. Presenta ITE favorable de fecha 07/02/2019. Dispone de aparcamiento interior y trasteros; aparentemente no dispone de más zonas comunes o equipamientos. Según información aportada por el cliente, el estado de la vivienda es normal. Se distribuye en dos dormitorios, salón, terraza tendadero acristalada y 1 baño. Dispone de calefacción central, aire acondicionado, armarios empotrados y suelos de parquet. Programa acorde a la demanda de la zona. Es interior. Según la nota simple facilitada le corresponde el cuarto trastero señalado con el número once, situado en la cubierta del edificio, con superficie aproximada de tres metros cuadrados. Certificación de eficiencia energética letra E.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/03/2021	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	650 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	si	Renta bruta actual (mes)	697 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Según contrato de arrendamiento aportado, el cual está sin firmar por las dos partes, el inmueble se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada en el entorno. El edificio no dispone de ascensor lo que resulta una desventaja competitiva con otras viviendas de la zona que sí poseen.

El inmueble se encuentra en el barrio de Prosperidad que pertenece al distrito de Chamartín de Madrid. Se encuentra en una zona residencial con predominio de la vivienda colectiva en manzana cerrada, con una calidad de mercado media con plazos medios de venta. Los precios de mercado, tanto en venta como en renta han continuado al alza en este último año. No se prevé un cambio de tendencia para los próximos meses.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0002
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C/ Ramos Carrión 3		60	1.100	5%	17,4	0,95	17%	16,5
C/ Canillas 104		60	1.150	5%	18,2	1,09	17%	19,9
C/ Luis Cabrera 9999		70	1.400	5%	19,0	1,00	17%	19,0
C/ Constancia 22		56	1.200	5%	20,4	0,95	17%	19,3
C/ Vinaroz 38		79	1.200	5%	14,4	1,21	16%	17,5
C/ Mantuano 9999		60	1.100	5%	17,4	1,00	16%	17,4
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	18,28
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.006
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	12.068

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
C/ López de Hoyos 139	45	249.000	7%	5.146	0,90	17%	4.620	
C/ Luis Vives 5	55	310.000	7%	5.242	0,90	17%	4.718	
C/ Mantuano 16	48	269.000	7%	5.212	0,85	17%	4.433	
C/ Puenteareas 17	63	280.000	7%	4.133	1,10	17%	4.547	
C/ Puenteareas 17	63	309.350	7%	4.567	1,00	17%	4.555	
C/ Pasaje Pradillo 5	43	240.000	7%	5.191	0,79	15%	4.097	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	4.503

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada en el entorno. El edificio no dispone de ascensor lo que resulta un a desventaja competitiva con otras viviendas de la zona que si poseen.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	4,40%	Renta bruta actual contrato	8.369 €/año	Plazo restante contr.	3 años y 4 meses
Valor de salida	305.530	Renta bruta mercado	12.068 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	6,65%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.175 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	8.094	8.337	8.546	8.341	13.320	13.620	13.927	14.240	14.560	14.888
TOTAL GASTOS	1.175	1.202	1.229	1.256	1.285	1.313	1.343	1.373	1.404	1.436
CAPEX	198			1.274						
RENTA NETA	6.721	7.136	7.317	5.861	12.036	12.307	12.584	12.867	13.156	13.452
Valor de Salida										305.530
BAIT	6.721	7.136	7.317	5.861	12.036	12.307	12.584	12.867	13.156	318.983
VAN	6.721	6.690	6.433	4.831	9.302	8.918	8.550	8.197	7.859	178.654
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	246.155 €									

VALOR DE MERCADO

246.155 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4028607Q24
Fecha de Visita: 27/01/2024
Colaborador de ST: Eva Alonso
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Treviño 9, 4º5
Referencia Catastral : 0577106VK4707F0035WP
Municipio: Madrid CP: 28003
Provincia / Comunidad: Madrid

Anexos:
Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1928 96 años
Estado interior: Reformado / según reportaje fotográfico

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :		según información aportada		
planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P04	viv	49	6	55 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - alto	Media	Medio



El entorno

Ubicado en Nuevos Ministerios-Ríos Rosas, barrio céntrico consolidado formado por edificios de más de 100 años de antigüedad, bien cuidado de calles ortogonales, amplias y arboladas. Limita al norte con la calle Raimundo Fernández Villaverde, al este con el Paseo de la Castellana, al Sur con calle José Abascal y al oeste con la calle Bravo Murillo. Edificio se encuentra al norte del barrio junto a la glorieta de Cuatro Caminos. Existen servicios de todo tipo en los bajos comerciales de los edificios, así como centros educativos, centros administrativos y hoteles. Buena comunicación mediante transporte público.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0577106VK4707F0035WP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TREVIÑO 9 PL04 PL05 0000
28003 MADRID (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 51 m2
Año construcción: 1928

CONSTRUCCIÓN	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
Destino	0405	47
VIVIENDA		4
Elementos comunes		

PARCELA

Superficie gráfica: 430 m2
Participación del inmueble: 2,535000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 1 de Octubre de 2024



Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido en 1928 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades medias, en buen estado de conservación, con ascensor. Aparentemente no dispone de aparcamiento interior ni zonas comunes ajardinadas. Según información aportada por el cliente, la vivienda está recién reformada. Dispone de dormitorio independiente, 1 baño, calefacción eléctrica de calor azul, aire acondicionado por bomba de calor y frío, suelos de tarima y armarios empotrados. Programa acorde a la demanda de alquiler de la zona. Certificación de eficiencia energética aportado: consumo letra E, emisiones letra E. Según consulta en el Registro de edificios del portal web del Ayto. de Madrid presenta IEE desfavorable de fecha 22/12/2020 y no constan subsanadas las deficiencias.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/11/2022	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	850 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	si	Renta bruta actual (mes)	867 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Según contrato de arrendamiento aportado, el inmueble se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en edificios con ascensor, en el entorno de su ubicación. El inmueble se encuentra en el barrio de Nuevos Ministerios – Ríos Rosas que pertenece al distrito de Chamberí. Se encuentra en una zona residencial con predominio de la vivienda colectiva en manzana cerrada, con una calidad de mercado media con plazos medios de venta. Mercado activo tanto en venta como en alquiler. Oferta escasa y demanda elevada tanto en venta como en alquiler lo que provoca que los precios sigan al alza.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0003
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensual	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C/ José Abascal 9999		38	950	7%	23,3	0,85	18%	19,7
C/ Cristobal Bordiú 46		47	1.200	7%	23,7	0,90	15%	21,4
C/ Ponzano 23		35	990	7%	26,3	0,85	15%	22,4
C/ José Abascal 31		45	999	5%	21,1	0,98	18%	20,7
C/ Bretón de los Herreros 10		58	1.290	5%	21,1	1,04	18%	21,9
C/ Maudes 9999		42	1.250	7%	27,7	0,89	16%	24,6
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	21,71
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.194
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	14.327

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
C/ Ponzano 23	48	240.000	5%	4.750	1,09	16%	5.189	
C/ Alonso Cano 9999	48	279.900	7%	5.423	0,99	18%	5.384	
C/ Santa Engracia 158	48	325.000	7%	6.297	0,81	17%	5.088	
C/ Santa Engracia 9999	60	280.000	7%	4.340	1,15	17%	4.991	
C/ Ponzano 9999	58	350.000	7%	5.612	0,98	16%	5.518	
C/ Alenza 5	58	369.000	7%	5.917	0,93	16%	5.494	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	5.275

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	4,63%	Renta bruta actual contrato	10.404 €/año	Plazo restante contr.	5 años y 1 meses
Valor de salida	357.906	Renta bruta mercado	14.327 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	6,94%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	892 €/año

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	10.129	10.433	10.694	10.934	11.180	11.732	16.534	16.906	17.286	17.675
TOTAL GASTOS	892	912	933	954	975	997	1.020	1.043	1.066	1.090
CAPEX	695					1279				
RENTA NETA	8.542	9.521	9.761	9.980	10.205	9.456	15.514	15.863	16.220	16.585
Valor de Salida										357.906
BAIT	8.542	9.521	9.761	9.980	10.205	9.456	15.514	15.863	16.220	374.491
VAN	8.542	8.903	8.535	8.161	7.803	6.761	10.373	9.918	9.483	204.735
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	283.212 €									

VALOR DE MERCADO

283.212 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 31/12/2023
Referencia ST : 4024617S24
Fecha de Visita: 27/01/2024
Colaborador de ST: Eva Alonso
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Treviño 9, 4º2
Referencia Catastral : 0577106VK4707F0032XU
Municipio: Madrid CP: 28003
Provincia / Comunidad: Madrid

Anexos:

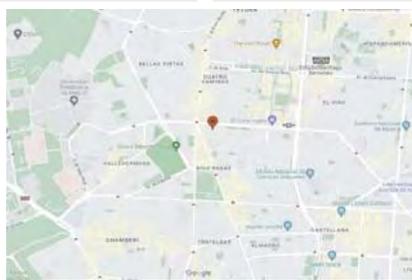
Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1928 96 años
Estado interior: Reformado

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información aportada

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P04	viv	35,9	4,1	40 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - alto	Media	Medio



El entorno

Ubicado en Nuevos Ministerios-Ríos Rosas, barrio céntrico consolidado formado por edificios de más de 100 años de antigüedad, bien cuidado de calles ortogonales, amplias y arboladas. Limita al norte con la calle Raimundo Fernández Villaverde, al este con el Paseo de la Castellana, al Sur con calle José Abascal y al oeste con la calle Bravo Murillo. Edificio se encuentra al norte del barrio junto a la glorieta de Cuatro Caminos. Existen servicios de todo tipo en los bajos comerciales de los edificios, así como centros educativos, centros administrativos y hoteles. Buena comunicación mediante transporte

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0577106VK4707F0032XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TREVINO 9 Pt:04 Pt:02 0000
28003 MADRID [MADRID]

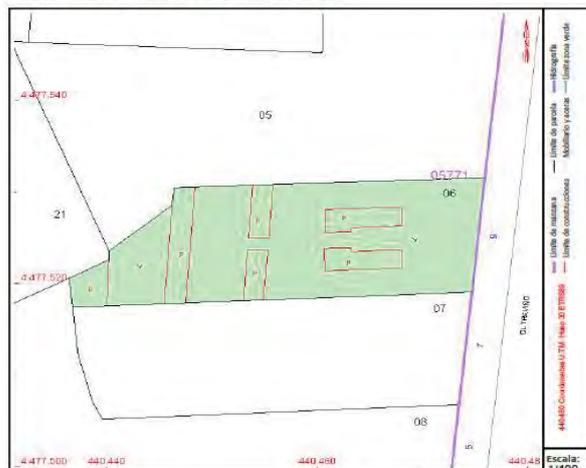
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 35 m2
Año construcción: 1928

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/04/02	32
Elementos comunes		3

PARCELA

Superficie gráfica: 430 m2
Participación del inmueble: 1,088000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 1 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido en 1928 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades medias, en buen estado de conservación, con ascensor. Aparentemente no dispone de aparcamiento interior ni zonas comunes ajardinadas. Según información aportada por el cliente, la vivienda es de dos dormitorios que presenta reforma, siendo un programa acorde a la demanda de la zona pero es ajustado para la superficie que tiene. Es interior pero luminosa al ser planta alta. Certificación de eficiencia energética aportado: consumo letra E, emisiones letra E. Según consulta en el Registro de edificios del portal web del Ayto. de Madrid presenta IEE desfavorable de fecha 22/12/2020 y no constan subsanadas las deficiencias.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/04/2023	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	850 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	si	Renta bruta actual (mes)	874 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Según contrato de arrendamiento aportado, el inmueble se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI, importes facilitados por el cliente. La parte arrendataria asume los gastos de suministros y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, interiores y en edificios con ascensor, en el entorno de su ubicación. El inmueble se encuentra en el barrio de Nuevos Ministerios – Ríos Rosas que pertenece al distrito de Chamberí. Se encuentra en una zona residencial con predominio de la vivienda colectiva en manzana cerrada, con una calidad de mercado media y plazos medios de venta. Mercado muy activo tanto en venta como en alquiler. Oferta escasa y demanda elevada tanto en venta como en alquiler lo que provoca que los precios sigan al alza.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0004
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C/ José Abascal 9999		38	950	7%	23,3	0,89	18%	20,7
C/ Santa Engracia 157		30	950	5%	30,1	0,89	15%	26,9
C/ Ponzano 23		35	990	7%	26,3	1,00	15%	26,2
C/ José Abascal 31		45	999	5%	21,1	1,04	18%	21,8
C/ Bretón de los Herreros 10		58	1.290	5%	21,1	1,09	18%	23,0
C/ Maudes 9999		42	1.250	7%	27,7	0,94	16%	25,9
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	23,90
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	956
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	11.472

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
C/ Ponzano 23	48	240.000	5%	4.750	1,15	16%	5.463	
C/ Alonso Cano 9999	48	279.900	7%	5.423	1,05	18%	5.667	
C/ Santa Engracia 158	48	325.000	7%	6.297	0,85	17%	5.355	
C/ Ponzano 23	35	190.000	7%	5.049	1,10	17%	5.553	
C/ Ponzano 9999	58	350.000	7%	5.612	1,03	17%	5.794	
C/ Alenza 5	58	369.000	7%	5.917	0,98	15%	5.769	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	5.599

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	4,34%	Renta bruta actual contrato	10.486 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 3 meses
Valor de salida	276.293	Renta bruta mercado	11.472 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	6,59%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.759 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	10.286	10.594	10.859	11.103	11.353	11.609	9.587	13.537	13.841	14.153
TOTAL GASTOS	1.759	1.799	1.839	1.881	1.923	1.966	2.010	2.056	2.102	2.149
CAPEX	544						1308			
RENTA NETA	7.982	8.795	9.020	9.223	9.430	9.642	6.268	11.481	11.739	12.003
Valor de Salida										276.293
BAIT	7.982	8.795	9.020	9.223	9.430	9.642	6.268	11.481	11.739	288.297
VAN	7.982	8.251	7.938	7.615	7.304	7.007	4.273	7.342	7.043	162.266
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	227.022 €									

VALOR DE MERCADO

227.022 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4025617B24
Fecha de Visita: 29/01/2024
Colaborador de ST: Eva Alonso García
Base de valoración: Valor de Mercado

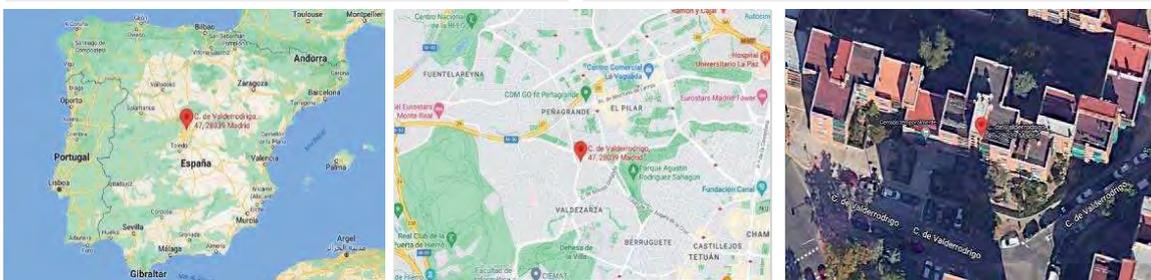
Destino inmueble : Arrendamiento

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Valderrodrigo 47, 4ºD
Referencia Catastral : 9104810VK3890C0012EF
Municipio: Madrid CP: 28039
Provincia / Madrid

Table with 5 columns: Superficies (planta, uso, s. priv, s. com., total construida) and values for P04.

Anexos:
Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1975 48 años
Estado interior: Adecuado a su antigüedad

Table with 3 columns: Calidad Entorno, Calidad inmueble, Estado inmueble and values: Medio, Media, Bueno



El entorno

Vivienda ubicada en la Ciudad de los Poetas, también conocido como distrito Saconia, en el barrio de Valdezarza, al noroeste de la capital. Barrio próximo a vías principales de la ciudad como la M-30 o la calle Sinesio Delgado, y está bien dotado de líneas de autobús y metro.

Official document titled 'CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE' containing descriptive data and a parcel map.



Descripción inmueble

**El inmueble**

El edificio se construyó en 1975, es de calidad media en su tipología de manzana abierta con locales comerciales en planta baja, dispone de ascensor. Según consulta al Registro de edificios del portal web del Ayto. de Madrid el edificio presenta ITE desfavorable con fecha 30/12/2019 y no constan reformas realizadas de subsanación de las deficiencias. No dispone de planta destinada a garaje, aunque posible aparcamiento en cercanías.

Según fuentes escritas la vivienda dispone de tres dormitorios, salón, terraza acristalada, cocina amueblada y equipada, un baño, armarios empotrados y calefacción central. Es exterior. Situado en zona residencial con todos los servicios a menos de 2 minutos andando a estación de Metro "Antonio Machado (L7).

La vivienda se adecua completamente al mercado de la zona. Certificación energética letra E

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	14/02/2020	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	900 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	952 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. Según contrato aportado, la arrendataria asume el gasto por consumo y ampliación de los suministros ya existentes susceptibles de individualización por medio de aparatos contadores, así como el gasto por la instalación, contratación y reparación de cualquier suministro no existente a la firma del contrato. Asimismo asume el pago de la póliza del seguro de hogar. La parte arrendadora soporta los gastos de comunidad e IBI.

Estudio de mercado

Situación del mercado

La oferta de viviendas en venta y en alquiler escasa en la zona de Saconia. La vivienda se ajusta a la tipología demandada en la zona, que es muy homogénea. Durante el año 2024 los valores han continuado evolucionado al alza, tanto en venta como en renta. Zona muy próxima a Ciudad Universitaria, y a desarrollos urbanísticos en curso. Se prevé que en los próximos meses los precios sigan al alza.





ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensu	Coefic. Negoc.	Renta unitari: eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitari: corregido €/m
Calle San Gerardo 32		73	1.000	5%	13,0	1,20	18%	15,6
Calle Ochagavia 12		76	1.250	8%	15,1	1,65	12%	25,0
Calle Valderrodrigo 12		84	1.400	5%	15,8	1,05	20%	16,6
Calle Valderrodrigo 9999		75	1.150	5%	14,6	0,85	18%	12,4
Calle Valdesangil 21		80	1.300	5%	15,4	0,90	18%	13,9
Calle Valdeverdeja 9999		79	1.350	5%	16,2	0,86	14%	13,9
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	15,82
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.215
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	14.582

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m	
Calle Valderrodrigo 84	79	360.000	8%	4.192	1,07	20%	4.489	
Calle San Gerardo 20	81	390.000	8%	4.430	0,86	20%	3.820	
Calle Valle de Bergantiños 3	93	399.000	5%	4.076	0,80	20%	3.244	
Calle Valderromán 9999	75	340.000	8%	4.171	0,94	20%	3.900	
Calle Aguilafuente 6-9	55	250.000	10%	4.091	1,31	10%	5.356	
Calle Calle Aguilafuente 9999	58	250.000	8%	3.966	1,25	10%	4.966	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	4.123

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	3,87%	Renta bruta actual contrato	11.429 €/año	Plazo restante contr.	2 años y 4 meses
Valor de salida	390.772	Renta bruta mercado	14.582 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	6,12%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	2.334 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	11.045	11.377	10.301	15.741	16.095	16.457	16.828	17.206	17.593	17.989
TOTAL GASTOS	2.334	2.386	2.440	2.495	2.551	2.608	2.667	2.727	2.788	2.851
CAPEX	120		1197							
RENTA NETA	8.592	8.991	6.665	13.246	13.544	13.849	14.161	14.479	14.805	15.138
Valor de Salida										390.772
BAIT	8.592	8.991	6.665	13.246	13.544	13.849	14.161	14.479	14.805	405.910
VAN	8.592	8.472	5.918	11.083	10.678	10.289	9.913	9.551	9.202	237.745
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	321.442 €									

VALOR DE MERCADO

321.442 €





Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4026617K24
Fecha de Visita: 27/01/2024
Colaborador de ST: Eva Alonso
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: **VIVIENDA EN EDIFICIO**
Dirección: Calle Hacienda de Pavones 117, 2ºB
Referencia Catastral : 5929376VK4752H0006MS
Municipio: **Madrid** CP: 28030
Provincia / Comunidad: Madrid

Anexos:

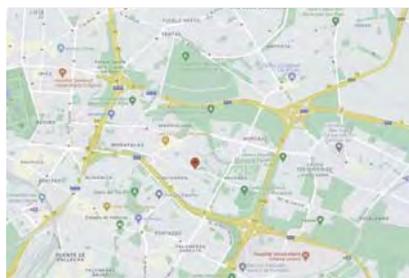
Estado de ocupación: **Arrendado**
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1974 50 años
Estado interior: Adecuado

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P02	viv	103	9	112 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Bueno



El entorno

Ubicado en Vinateros, barrio de clase trabajadora, alejado del centro. Barrio consolidado, formado por edificios de los años 70 en su mayor parte, de construcciones de calidad media y media-baja. Limita al norte con la avenida de Moratalaz, al este con la calle Pico Artilleros, calle Luis de Hoyos Sainz y calle de la Fuente Cantarrona y al sur con la calle Hacienda de Pavones. El edificio se encuentra en el centro-sur del barrio. Entorno residencial con zonas verdes, supermercados y algún comercio de primera necesidad. Cercano a centros educativos y de salud y al polideportivo municipal de Moratalaz.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5929376VK4752H0006MS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL HACIENDA DE PAVONES 117 Es:1 Pl:02 Pl:B
28030 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 112 m2
Año construcción: 1974

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/02/B	103
Elementos comunes		9

PARCELA

Superficie gráfica: 410 m2
Participación del inmueble: 2.9900 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 1 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido en 1974 según Catastro, de tipología bloque abierto, con calidades medias, en estado de conservación normal, con ascensor. Presenta IEE favorable de fecha 21/03/2019. Aparentemente dispone de una pequeña zona ajardinada pero no dispone de aparcamiento interior. Según información aportada por el cliente, la vivienda está reformada, es de tres dormitorios, siendo un programa acorde a la demanda de la zona. Es exterior. Certificación de eficiencia energética aportado: consumo letra E, emisiones letra E.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/10/2022	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	950 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	si	Renta bruta actual (mes)	969 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Según contrato de arrendamiento aportado, el inmueble se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros y una prima de póliza de seguro de hogar. No se ha dispuesto del importe de la renta actualizada.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en edificios con ascensor, en el entorno de su ubicación. El inmueble se encuentra en el barrio de Vinateros que pertenece al distrito de Moratalaz de Madrid. Se encuentra en una zona residencial con predominio de la vivienda colectiva en bloque abierto, con una calidad de mercado media con plazos medios de venta, pero con escasa oferta de alquiler. Evolución de precios al alza tanto en venta como en alquiler con tendencia a la estabilización. No se prevé un cambio de tendencia en los próximos meses.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0006
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie	Renta bruta	Coefic.	Renta unitaria	Coef.	Ponderación	Renta unitario
		m2	salida mensua	Negoc.	eur /m2	Homog.	%	corregido €/m2
C/ Tacona 55		78	1.290	7%	15,4	0,80	17%	12,4
C/ Camino de los Vinateros 141		75	1.100	5%	13,9	0,89	17%	12,4
C/ Luis de Hoyos Sainz 146		90	1.350	5%	14,3	0,77	17%	10,9
Plaza del Encuentro 1		120	1.600	7%	12,4	0,88	17%	10,9
Av. Moratalaz 149		95	1.390	7%	13,6	0,81	17%	11,0
C/ Fuente Carrantona 36		90	1.450	7%	15,0	0,66	15%	9,9
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	11,26
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.261
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	15.132

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie	Precio de	Coefic.	VM unitario	Coef.	Ponderación	Vm unitario	
		m2	salida	Negoc.	€/m2	Homog.	%	corregido €/m2
C/ Pico de los Artilleros 61	101	330.000	7%	3.039	0,90	17%	2.742	
C/ Luis de Hoyos Sainz 132	113	370.000	5%	3.111	0,78	15%	2.439	
C/ Hacienda de Pavones 107	83	256.000	7%	2.868	0,92	18%	2.628	
C/ Luis de Hoyos Sainz 56	100	340.000	5%	3.230	0,85	17%	2.755	
C/ Arroyo de Fontarrón 171	106	360.000	5%	3.226	0,83	17%	2.688	
C/ Arroyo de Fontarrón 9999	90	270.000	7%	2.790	1,04	16%	2.888	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.692

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	4,15%	Renta bruta actual contrato	11.628 €/año	Plazo restante contr.	5 años y 0 meses
Valor de salida	372.007	Renta bruta mercado	15.132 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	6,00%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	2.631 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	11.068	11.400	11.685	11.948	12.217	17.079	17.463	17.856	18.258	18.668
TOTAL GASTOS	2.631	2.690	2.751	2.813	2.876	2.941	3.007	3.075	3.144	3.215
CAPEX	600					1.279				
RENTA NETA	7.837	8.710	8.934	9.135	9.341	12.859	14.456	14.781	15.114	15.454
Valor de Salida										372.007
BAIT	7.837	8.710	8.934	9.135	9.341	12.859	14.456	14.781	15.114	387.461
VAN	7.837	8.216	7.951	7.669	7.398	9.607	10.189	9.828	9.480	229.256
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	307.429 €									

VALOR DE MERCADO

307.429 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4028617C24
Fecha de Visita: 27/01/2024
Colaborador de ST: Jacobo Gasset
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2ºC
Referencia Catastral : 5265410VK4756E0009RP
Municipio: Madrid CP: 28027
Provincia / Comunidad: Madrid

Anexos:

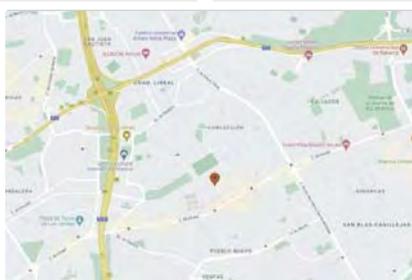
Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1957 67 años
Estado interior: Adecuado a su edad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P02	viv	60	5	65 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Medio



El entorno

Ubicado en Quintana, barrio de clase trabajadora, alejado del centro, consolidado formado por edificios de los años 50-60, de construcciones de calidad media. Limita al norte con la calle José del Hierro, al este con la calle General Aranzaz, al Sur con la calle Alcalá y al oeste con la calle Alcalde López Casero. Edificio se encuentra en el centro del barrio. Existen comercios de primera necesidad en las plantas bajas de los edificios, aunque en su mayor parte es de uso residencial. Cerca se encuentra el polideportivo municipal La Concepción, el Mercado de las Ventas, centros educativos y de salud.



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5265410VK4756E0009RP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26 Es:1 Pl:02 Pl:C
28027 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 85 m2
Año construcción: 1957

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/02/C	60
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 338 m2
Participación del inmueble: 3,5900 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 1 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido en 1957 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades medias, en estado de conservación normal, con ascensor. Apparentemente no dispone de aparcamiento interior ni zonas comunes ajardinadas. Según información aportada por el cliente, la vivienda consta de tres dormitorios, con baño reformado, calefacción eléctrica, suelos de parqué y armarios empotrados. Exterior. Certificación de eficiencia energética aportado: consumo letra E, emisiones letra E. Según consulta al registro de edificios del portal web del Ayto. de Madrid presenta IEE favorable de fecha 20/07/2020.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/07/2023	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	850 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	si	Renta bruta actual (mes)	876 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Según contrato de arrendamiento aportado, el inmueble se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en edificios con ascensor, en el entorno de su ubicación. El inmueble se encuentra en el barrio de Quintana que pertenece al distrito de Ciudad Lineal de Madrid. Se encuentra en una zona residencial con predominio de la vivienda colectiva en manzana cerrada, con una calidad de mercado media con plazos medios de venta. Mercado activo tanto en venta como en alquiler. Oferta escasa y demanda elevada tanto en venta como en alquiler lo que provoca que los precios sigan al alza.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0007
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
CI Alcalá, 359		75	1.250	5%	15,8	0,98	16%	15,5
CI Doctor Vallejo, 3		83	1.245	5%	14,3	1,03	16%	14,7
CI Alcalá, 289		46	1.100	5%	22,7	0,81	16%	18,5
CI Río Ulla, 7		80	1.320	5%	15,7	0,95	16%	14,8
CI Virgen del Portillo, 33		78	1.400	5%	17,1	1,00	18%	17,0
CI Los Urquiza, 15		80	1.250	5%	14,8	0,95	18%	14,0
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	15,74
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.023
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	12.275

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
CI Sambara 155	69	227.000	5%	3.125	1,00	15%	3.125	
CI Prudencio Álvaro, 45	70	262.000	6%	3.518	0,87	18%	3.068	
CI Zigía, 10	72	212.000	5%	2.797	1,03	18%	2.881	
CI Mandarinina, 6	80	256.715	5%	3.048	1,00	15%	3.041	
CI Hermanos de Pablo, 42	63	267.000	8%	3.899	0,81	18%	3.167	
CI Francisco de Madariaga 17	65	230.000	5%	3.362	0,95	16%	3.193	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	3.077

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,61%	Renta bruta actual contrato	10.506 €/año	Plazo restante contr.	5 años y 9 meses
Valor de salida	246.129	Renta bruta mercado	12.275 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	7,66%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.063 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	10.181	10.486	10.749	10.990	11.238	8.618	14.131	14.449	14.774	15.107
TOTAL GASTOS	1.063	1.087	1.111	1.136	1.162	1.188	1.215	1.242	1.270	1.299
CAPEX						1279				
RENTA NETA	9.118	9.399	9.637	9.854	10.076	6.150	12.916	13.207	13.504	13.808
Valor de Salida										246.129
BAIT	9.118	9.399	9.637	9.854	10.076	6.150	12.916	13.207	13.504	259.937
VAN	9.118	8.731	8.315	7.897	7.500	4.252	8.295	7.878	7.482	133.776
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	203.243 €									

VALOR DE MERCADO

203.243 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4020627U24
Fecha de Visita: 26/01/2024
Colaborador de ST: Pilar Medrano
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Goya, 116, piso 3, puerta 2
Referencia Catastral : 2788408DF5928N0008KL
Municipio: Mataró CP: 8302
Provincia / Comunidad: Barcelona / Catalunya

Anexos: Trastero

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1984 40 años
Estado interior: Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P03	viv	79	12	91 m2c
P04	trast	6,04		6 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Adecuado



El entorno

Vivienda situada en el Barrio de Peramás, de creación durante los años 60. El Barrio se sitúa en la zona centro del municipio, como elemento negativo cabe destacar la proximidad al polígono industrial. La vivienda valorada se ubica en zona residencial, rodeado de edificios plurifamiliares de similar altura y frente a edificio de oficinas. En el entorno próximo se puede disponer de comercios de primera necesidad y equipamientos como biblioteca y colegios. Mataró es capital de comarca y dispone de un hospital, estación de cercanías y puerto deportivo. El perfil de la población dominante en cuanto a nivel de renta es medio/bajo con un porcentaje entorno al 50% de población inmigrante.



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 2788408DF5928N0008KL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GOYA 116 Es:1 Pl:03 Pt:02
08302 MATARÓ [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 97 m2
Año construcción: 1984

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/03/02	79
ALMACEN	1/04/T06	6
Elementos comunes		12

PARCELA

Superficie gráfica: 258 m2
Participación del inmueble: 11,6500 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/1.000

Martes, 1 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

El edificio es del año 1984 , Se trata de un edificio de planta baja con local comercial y 4 plantas piso destinado a viviendas. No dispone de ascensor. El estado de conservación es aparentemente correcto. No dispone de garaje en el edificio ni zonas comunes exteriores. Antigua vivienda de Protección Oficial.

Según fotografías y descripción aportadas el estado interior de la vivienda es correcto. La vivienda dispone de 3 habitaciones, salón independiente, cocina y 1 baño, con armarios empotrados, no tiene calefacción y es exterior.

La vivienda dispone de un trastero privado en el terrado comunitario. Certificado de eficiencia energética letra E

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/11/2020	Gastos arrendador:	IBI, comunidad	Renta bruta inicial (mes):	580 €/mes
Plazo contrato:	5 años	Incluye mobiliario	si	Renta bruta actual (mes)	603 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Los gastos que asume el inquilino según contrato son las tasas de basuras, los gastos por consumo y la póliza del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en el barrio de su ubicación o colindantes, del mismo municipio.

Actualmente se ha revitalizado el mercado de venta después de una frenada en la dinámica de precios en previsión de estabilidad. Escasa oferta de alquiler de viviendas comparables en la zona.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0008
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Ronda Prim, 67		84	1.230	5%	13,9	0,75	10%	10,4
St. Cugat, 44		95	1.065	5%	10,7	0,79	20%	8,4
Ronda President Macià, 44		90	950	5%	10,0	1,03	20%	10,3
Arquibisbe Creus, 25		92	1.200	5%	12,4	0,87	20%	10,8
Ronda O'Donnell, 99		100	945	5%	9,0	0,85	20%	7,6
Vía Europa		97	1.043	5%	10,2	0,83	10%	8,5
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	9,32
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	848
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	10.174

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Carrer Unio, 101	90	225.000	5%	2.375	0,92	20%	2.186	
Joanot Martorell, 10	75	185.000	5%	2.343	0,96	10%	2.259	
M.Deu Cisa, 103	93	175.000	5%	1.788	1,02	20%	1.823	
Joaquim Capell, 8	99	179.000	5%	1.718	1,12	20%	1.932	
Hernan Cortes, 44	80	215.000	5%	2.553	0,97	20%	2.474	
Ronda O'Donnel, 7	72	169.900	5%	2.242	0,96	10%	2.161	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.125

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	3,90%	Renta bruta actual contrato	7.236 €/año	Plazo restante contr.	1 años y 1 meses
Valor de salida	227.844	Renta bruta mercado	10.174 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	6,15%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.032 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	6.781	6.226	6.677	8.873	9.072	9.276	9.485	9.699	9.917	10.140
TOTAL GASTOS	1.032	1.055	1.079	1.103	1.128	1.154	1.180	1.206	1.233	1.261
CAPEX		1.170								
RENTA NETA	5.749	4.000	7.598	7.769	7.944	8.123	8.306	8.492	8.683	8.879
Valor de Salida										227.844
BAIT	5.749	4.000	7.598	7.769	7.944	8.123	8.306	8.492	8.683	236.723
VAN	5.749	3.768	6.744	6.496	6.258	6.028	5.807	5.593	5.388	138.380
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	190.211 €									

VALOR DE MERCADO

190.211 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4023627V24
Fecha de Visita: 27/01/2024
Colaborador de ST: Jacobo Gasset
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Esteban Collantes 13, 3ªA
Referencia Catastral : 5559501VK4755H0009UB
Municipio: Madrid CP: 28017
Provincia / Comunidad: Madrid

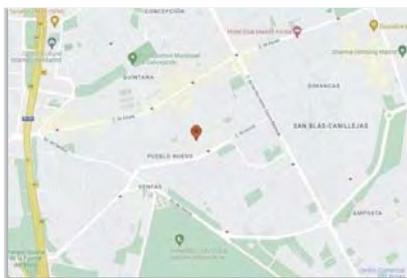
Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1970 54 años
Estado interior: Reformado / según reportaje fotográfico

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : superficie según Catastro
planta uso s. priv s. com. total construida
P03 viv 78 5 83 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Medio



El entorno

Ubicado en Pueblo Nuevo, barrio de clase trabajadora, alejado del centro, consolidado formado por edificios de los años 60, de construcciones de calidad media. Limita al norte con la calle Alcalá, al este con la calle Hermanos García Noblejas, al Sur con la M23 y el cementerio Ntra. Sra. de la Almudena y al oeste con cementerio Ntra. Sra. de la Almudena y la calle Lago Costanza. Edificio se encuentra en la parte norte del barrio. Existen comercios de primera necesidad en las plantas bajas de los edificios, aunque en su mayor parte es de uso residencial. Cerca se encuentra el polideportivo municipal Pueblo Nuevo,



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5559501VK4755H0009UB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESTEBAN COLLANTES 13 Es:1 Pl:03 Pl:A 0000
28017 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 83 m2
Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/023/A	78
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 574 m2
Participación del inmueble: 2,6700 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



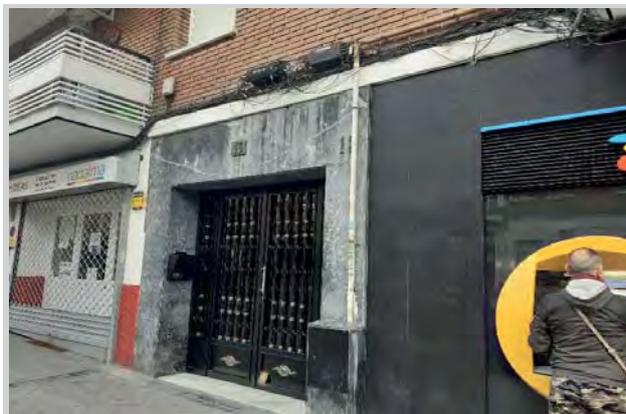
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble



El inmueble

Edificio construido en 1970 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades medias, en estado de conservación normal, sin ascensor. Presenta ITE desfavorable de fecha 28/12/2018 con deficiencias subsanadas. Apparently no dispone de aparcamiento interior ni zona ajardinada. Según información aportada por el cliente, la vivienda está reformada y es de tres dormitorios, salón con acceso a terraza, un baño y cocina. Dispone de calefacción de gas natural, aire acondicionado con bomba de frío y calor, suelos de parquet y ventanas climatizables oscilobatientes. Es exterior. Certificación de eficiencia energética aportado: consumo letra E, emisiones letra E.

Situación ocupación

ESTADO:	Arrendado				
Fecha inicio	28/10/2019	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	850 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	si	Renta bruta actual (mes)	884 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Según contrato de arrendamiento aportado, el inmueble se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros y una prima de póliza de seguro de hogar. No se ha dispuesto del importe de la renta actualizada.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en el entorno de su ubicación. El inmueble se encuentra en el barrio de Pueblo Nuevo que pertenece al distrito de Ciudad Lineal de Madrid. Se encuentra en una zona residencial con predominio de la vivienda colectiva en manzana cerrada, con una calidad de mercado media con plazos cortos de venta. La demanda supera la oferta tanto en venta como en renta, lo que provoca incremento de precios. No se prevé cambio de tendencia en los próximos meses.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0009
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie	Renta bruta	Coefic.	Renta unitaria	Coef.	Ponderación	Renta unitario
		m2	salida mensua	Negoc.	eur /m2	Homog.	%	corregido €/m2
CI Río Ulla, 7		80	1.320	5%	15,7	0,90	18%	14,1
CI Los Urquiza, 15		80	1.250	5%	14,8	0,95	18%	14,1
CI Hermanos Machado 40		90	1.295	5%	13,7	0,95	16%	13,0
CI Lago Constanza, 46		90	1.300	5%	13,7	0,90	15%	12,4
CI Sor María de Ágreda, 7		95	1.200	5%	12,0	1,05	15%	12,6
CI Madres Plaza de Mayo, 32		68	1.300	5%	18,2	0,95	18%	17,3
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	14,02
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.163
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	13.960

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie	Precio de	Coefic.	VM unitario	Coef.	Ponderación	Vm unitario	
		m2	salida	Negoc.	€/m2	Homog.	%	corregido €/m2
CI Vital Aza, 25	90	320.000	10%	3.200	0,85	16%	2.720	
C/ Vicente Espinel, 12	83	270.000	10%	2.928	0,95	15%	2.781	
CI Pedro Antonio de Alarcon, 29	70	248.000	10%	3.189	0,90	15%	2.878	
CI Emilio Ferrari, 62	72	200.000	5%	2.639	1,00	18%	2.639	
CI Juan Pascual, 24	82	160.000	5%	1.854	1,21	18%	2.238	
CI Francisco de Madariaga 17	65	230.000	10%	3.185	0,95	18%	3.025	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.707

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,30%	Renta bruta actual contrato	10.608 €/año	Plazo restante contr.	2 años y 0 meses
Valor de salida	277.136	Renta bruta mercado	13.960 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	7,55%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	2.071 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	10.193	10.499	14.738	15.070	15.409	15.755	16.110	16.472	16.843	17.222
TOTAL GASTOS	2.071	2.117	2.165	2.213	2.263	2.314	2.366	2.419	2.474	2.530
CAPEX	338		1197							
RENTA NETA	7.784	8.381	11.376	12.856	13.145	13.441	13.744	14.053	14.369	14.692
Valor de Salida										277.136
BAIT	7.784	8.381	11.376	12.856	13.145	13.441	13.744	14.053	14.369	291.828
VAN	7.784	7.793	9.835	10.334	9.824	9.340	8.880	8.442	8.026	151.558
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	231.816 €									

VALOR DE MERCADO

231.816 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4026627W24
Fecha de Visita: 29/01/2024
Colaborador de ST: Juan Salvador Saz
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Avda/ Carabanchel Alto, 130 Esc. A. 4º C.
Referencia Catastral : 6087702VK3668E0015FA
Municipio: Madrid CP: 28044
Provincia / Comunidad Provincia: Madrid. Comunidad: Madrid.

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad 1970 54 años
Estado interior Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	65	5	70 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Bueno



El entorno

Distrito al sur de Madrid. Limita al sur con la vía de circunvalación M-40, al Este y al Oeste con la red viaria del PAU de Carabanchel y al norte con la el barrio de Vista Alegre. Se ubica en la Avenida de Carabanchel Alto que es la vía de comunicación con el resto de la ciudad. Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos. Porcentaje de población inmigrante por encima de la media de la ciudad.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6087702VK3668E0015FA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CARABANCHEL ALTO 130 Es:A PE:04 PE:C
28044 MADRID (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 70 m2
Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta A/D4/C	Superficie m ²
VIVIENDA		65
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 776 m2
Participación del inmueble: 3,7400 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 6 de Octubre de 2024





Descripción inmueble



El inmueble

Vivienda distribuida en 3 dormitorios, salón comedor, cocina amueblada y equipada, 1 cuarto de baño con bañera, calefacción individual eléctrica, aire acondicionado con bomba calor, armarios empotrados y suelo de tarima. Exterior y amueblado. De acuerdo al reporte fotográfico facilitado dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media y media-baja. El edificio carece de ascensor. No se dispone de información sobre ITE favorable. La calificación energética de la vivienda es letra E, según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/09/2024	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	900 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	900 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

El arrendador asume costes propios de la Comunidad de Propietarios y el I.B.I. La parte arrendataria se hace cargo de los costes de suministros, tasa de gestión de residuos y de la prima del seguro de hogar de la vivienda.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El ajuste a la baja de los tipos de interés ha generado en el primer semestre de 2024 una recuperación del volumen de ventas de vivienda. Las promociones de obra nueva del entorno con precios bastante más altos también están tirando de los precios al alza en la vivienda de segunda mano, principalmente en las promociones con ascensor. La escasa oferta del alquiler por otra parte, unida a los altos precios de venta, siguen incrementando las rentas.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0010
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Cl. Azcoitia, 26		70	990	8%	13,0	1,05	20%	13,7
Cl. Telegrafía, 1		82	1.100	8%	12,3	0,95	20%	11,7
Cl. Condesa de Teba, 1		80	1.200	8%	13,8	0,85	20%	11,8
Cl. Azcoitia, 26		64	1.015	10%	14,3	0,86	10%	12,2
Cl. Azcoitia, 26		68	1.040	8%	14,1	0,88	10%	12,4
Cl. Oropéndola, 4		62	959	10%	13,9	0,77	20%	10,7
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	12,04
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	843
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	10.115

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Cl. Alfredo Aleix, 7	68	145.000	4%	2.047	1,00	20%	2.047	
Cl. Blas Cabrera, 13	74	169.500	6%	2.153	1,00	20%	2.153	
Cl. Gómez de Arteche, 3	63	140.000	5%	2.111	1,00	20%	2.111	
Cl. Joaquín Turina, 17	65	150.000	5%	2.192	1,00	20%	2.192	
Cl. Allariz, 6	59	147.000	8%	2.292	1,00	10%	2.286	
Cl. Navalmoral de la Mata, 40	56	150.000	4%	2.571	1,00	10%	2.565	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.186

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,79%	Renta bruta actual contrato	10.800 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 11 meses
Valor de salida	188.767	Renta bruta mercado	10.115 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	8,24%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.273 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	10.450	10.764	11.033	11.281	11.535	11.794	11.055	9.947	12.204	12.479
TOTAL GASTOS	1.273	1.302	1.331	1.361	1.391	1.423	1.455	1.487	1.521	1.555
CAPEX							1308			
RENTA NETA	9.177	9.462	9.702	9.920	10.143	10.372	8.292	8.459	10.684	10.924
Valor de Salida										188.767
BAIT	9.177	9.462	9.702	9.920	10.143	10.372	8.292	8.459	10.684	199.691
VAN	9.177	8.742	8.281	7.823	7.391	6.982	5.157	4.861	5.672	97.944
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	162.029 €									

VALOR DE MERCADO

162.029 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 2073194B24
Fecha de Visita: 29/01/2024
Colaborador de ST: Eva Alonso García
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Plza Doctor Laguna 4, escalera 2, 2ºC
Referencia Catastral : 3043116VK4734C0025SY
Municipio: Madrid CP: 28009
Provincia / Comunidad Madrid

Anexos: PG nº 53 3043115VK4734C0009HL

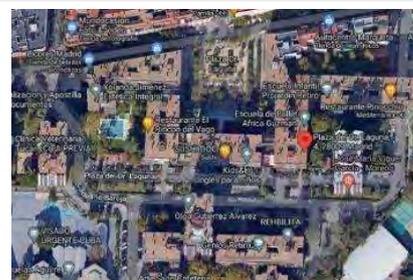
Estado de ocupación: Ocupado por el usufructuario
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad 1974 48 años
Estado interior Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P02	viv	105	15	120 m2c
P-02	aparc	38	2	40 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - alto	Media	Bueno



El entorno

Vivienda ubicada en el barrio Niño Jesús del distrito de Retiro. Es una zona céntrica cuyos límites son la Avda. del Mediterráneo, Avda. Méndez Pelayo, calle Doctor Esquerdo y calle Doce de Octubre. El distrito es conocido nacionalmente por su parque público, el parque del Retiro, del cual recibe su nombre. Zona muy próxima a una de las estaciones más importantes de ferrocarril de Madrid y una de las más concurridas de España, Estación Madrid-Puerta de Atocha. Barrio con un alto poder adquisitivo.



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3043116VK4734C0025SY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ DOCTOR LAGUNA 4 Es:2 Pl:02 Pt:C 0000
28009 MADRID (MADRID)

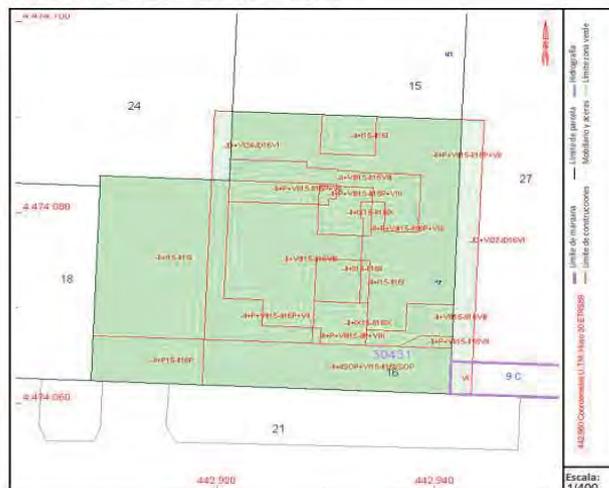
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 121 m2
Año construcción: 1974

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	2/02/C	105
Elementos comunes		16

PARCELA

Superficie gráfica: 864 m2
Participación del inmueble: 2.516000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 10 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

El edificio se construyó en 1974, es de calidad media en su tipología de manzana abierta con locales comerciales en planta baja, dispone de ascensor. La ITE con fecha 10/12/2021 es FAVORABLE. Dispone de planta destinada a garaje. Según fuentes escritas consta de hall, salón comedor con terraza, cuatro dormitorios, dos baños, cuarto de aseo, cocina y terraza-tendedero.

Situación ocupación

ESTADO: Ocupado por el usufructuario

Fecha actual		Gastos arrendador:		Renta bruta inicial (mes):	
Plazo contrato:		Incluye mobiliario		Renta bruta actual (mes)	
Actualización renta					

Observaciones ocupación

La vivienda se encuentra ocupada por sus usufructuarios, cuyos datos son: Hombre , fecha nacimiento 23,10,1937 y Mujer: 21,11,1936, que no abonan renta de forma vitalicia , y abonan gastos de comunidad . Se adopta la esperanza de vida facilitada por el solicitante, desde el momento de la compraventa de 27,0,2018, de 10,15 y 10,95 años respectivamente (6,37 años desde fecha actual para último superviviente) .

Estudio de mercado

Situación del mercado

La oferta de viviendas en esta zona es media tanto para el alquiler como para la venta. Precios en alza. No se prevé cambio de tendencia para los próximos meses. La vivienda se adecua completamente al mercado de la zona.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0011
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Calle Doctor Esquerdo 116		100	1.500	7%	14,0	0,95	17%	13,3
Calle Reyes Magos 4		115	1.800	5%	14,9	1,05	17%	15,6
Calle Doctor Esquerdo 9999		130	2.500	7%	17,9	0,99	17%	17,7
Calle Alcalde Sainz de Baranda 64		145	2.850	5%	18,7	0,99	17%	18,4
Calle Conde de Cartagena 3		170	3.000	7%	16,4	1,07	17%	17,6
Av. Menéndez Pelayo 75		113	2.300	5%	19,3	0,85	15%	16,4
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	16,50
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.981
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	23.767

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Calle Alcalde Sainz de Baranda 56	92	590.000	7%	5.964	0,97	17%	5.786	
Calle Alcalde Sainz de Baranda 58	91	660.000	7%	6.745	0,87	17%	5.890	
Calle Ángel Ganivet 28	107	690.000	7%	5.997	1,04	18%	6.224	
Av. Nazaret 13	85	720.000	7%	7.878	0,81	15%	6.415	
Av. Del Mediterráneo 9	150	795.000	7%	4.929	1,07	17%	5.264	
Calle Doctor Esquerdo 102	133	980.000	5%	7.000	0,76	16%	5.307	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	5.811

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. Se incluye en los valores determinados el anexo plaza de aparcamiento, que representa una renta de 150 euros/mes y un valor de mercado de 30.000 euros

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	3,28%	Renta bruta actual contrato	€/año	Plazo restante contr.	5 años y 8 meses
Valor de salida	860.345	Renta bruta mercado	23.767 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	5,53%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	914 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESOS POR RENTA	0	0	0	0	0	2.235	27.428	28.045	28.676	29.321
TOTAL GASTOS						1.022	1.045	1.068	1.092	1.117
CAPEX						1.279				
RENTA NETA	0	0	0	0	0	-66	26.383	26.977	27.584	28.205
Valor de Salida										860.345
BAIT	0	0	0	0	0	-66	26.383	26.977	27.584	888.549
VAN	0	0	0	0	0	-50	19.104	18.510	17.935	547.471
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	602.970 €									

VALOR DE MERCADO (NUDA PROPIEDAD)

602.970 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4020637G24
Fecha de Visita: 29/01/2024
Colaborador de ST: Eva Alonso García
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Avenida Alberto Alcocer 48, escalera A,
Referencia Catastral : 2589413VK4728H0123MQ
Municipio: Madrid CP: 28016
Provincia / Madrid

Anexos: PG nº 11 2589413VK4728H0011A

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1975 48 años
Estado interior: Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P06	viv	90	18	108 m2c
P-02	aparc	10	8	18 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - Alto	Media	Bueno



El entorno

La vivienda se ubica en el barrio de Hispanoamérica en el distrito de Chamartín, situado en la zona noreste de la ciudad de Madrid. Sus límites son al norte la avenida de Alberto Alcocer y avenida de Costa Rica, al sur con la avenida de Concha Espina; al oeste con el paseo de la Castellana y al este con la avenida de la Paz (M-30). En el extremo suroccidental de este barrio se ubica el estadio Santiago Bernabéu. Este barrio pertenecía al municipio de Chamartín de la Rosa, que fue anexionado a Madrid en 1948 y a mediados de los años 70 empezó a urbanizarse. Chamartín, actualmente alberga la sede de varias de las empresas más importantes de España. Zona residencial con alto poder adquisitivo.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2589413VK4728H0123MQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV ALBERTO ALCÓCER 48 Es: A Pl: 06 Pt: C 0000
 28016 MADRID [MADRID]

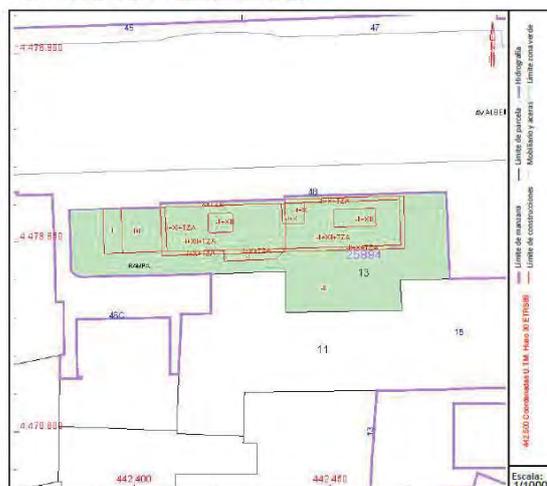
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 108 m²
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	A/06/C	90
Elementos comunes		18

PARCELA

Superficie gráfica: 2.205 m²
Participación del inmueble: 0,873000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

El edificio se construyó en 1975, es de calidad media-alta en su tipología de manzana abierta con locales comerciales en planta baja, dispone de ascensor, portería y dos piscinas. La ITE con fecha 22/11/2019 es FAVORABLE. Dispone de planta destinada a garaje.

Según información aportada por la propiedad el piso es exterior y está recién reformado. Dispone de tres dormitorios, amplio salón comedor independiente con terraza, cocina, dos cuartos de baño completos, uno con plato de ducha y otro con bañera en suite, suelos de parqué recién acuchillado, recién pintado, calefacción central y armarios empotrados .

La vivienda se adecua completamente al mercado de la zona. Certificado eficiencia energetica letra E

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	06/12/2022	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	1.350 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	1.440 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. Según contrato aportado, la arrendataria asume el gasto por consumo y ampliación de los suministros ya existentes susceptibles de individualización por medio de aparatos contadores, así como el gasto por la instalación, contratación y reparación de cualquier suministro no existente a la firma del contrato. Asume además la tasa de gestión de residuos urbanos y la prima de la póliza del seguro de hogar. La parte arrendadora asume los gastos de comunidad e IBI.

Estudio de mercado

Situación del mercado

La oferta de viviendas en esta zona es media, tanto para el alquiler como para la venta. Durante el año 2024 los valores han evolucionado al alza, especialmente los de renta. Zona muy bien situada, entre el eje Paseo de la Castellana y calle Príncipe de Vergara. No se prevé un cambio de tendencia para los próximos meses.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0012
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensu	Coefic. Negoc.	Renta unitari: eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitari: corregido €/m
Av. Alberto Alcocer 38		92	2.150	7%	21,7	0,81	17%	17,7
Calle Juan Ramón Jiménez 8		85	1.800	7%	19,7	0,86	17%	16,8
Calle Padre Damián 9999		92	2.300	7%	23,3	0,84	17%	19,6
Calle Doctor Fleming 32		63	1.450	5%	21,9	0,80	17%	17,4
Calle Henri Dunant 23		68	1.850	7%	25,3	0,81	16%	20,4
Calle Henri Dunant 21		97	2.500	8%	23,7	1,03	16%	24,3
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	19,32
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	2.086
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	25.037

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m	
Calle Bolivia 34	99	700.000	7%	6.576	0,99	17%	6.510	
Calle Príncipe de Vergara 287	92	629.000	9%	6.222	1,10	17%	6.827	
Calle Juan Ramón Jiménez 8	85	735.000	7%	8.042	0,81	16%	6.498	
Calle Juan Ramón Jiménez 8	85	601.012	5%	6.717	0,90	16%	6.045	
Calle Príncipe de Vergara 252	92	655.000	5%	6.764	0,94	17%	6.361	
Paseo de la Habana 72	132	970.000	7%	6.834	1,03	17%	7.022	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	6.549

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

Se incluye en el valor del inmueble una plaza de aparcamiento, cuyas renta estimada es de 120 euros /mes y su valor de mercado de 30.000 euros.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	2,84%	Renta bruta actual contrato	17.275 €/año	Plazo restante contr.	5 años y 2 meses
Valor de salida	872.610	Renta bruta mercado	25.037 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	5,09%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	4.966 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	16.843	17.348	17.782	18.182	18.591	19.651	28.893	29.543	30.208	30.887
TOTAL GASTOS	4.966	5.077	5.192	5.309	5.428	5.550	5.675	5.803	5.933	6.067
CAPEX						1279				
RENTA NETA	11.877	12.271	12.590	12.874	13.163	12.822	23.218	23.740	24.274	24.820
Valor de Salida										872.610
BAIT	11.877	12.271	12.590	12.874	13.163	12.822	23.218	23.740	24.274	897.430
VAN	11.877	11.676	11.399	11.091	10.791	10.001	17.232	16.766	16.312	573.832
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	690.978 €									

VALOR DE MERCADO

690.978 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
 Referencia ST : 4022637Y24
 Fecha de Visita: 09/02/2024
 Colaborador de ST: Vicente Berganza
 Base de valoración: Valor de Mercado

Destino inmueble : Arrendamiento

Tipología: Vivienda en edificio
 Dirección: C/ Marcelino Oreja nº 2 5º dcha
 Referencia Catastral : U0179061N
 Municipio: BILBAO CP: 48010
 Provincia / Comunidad: BIZKAIA/ EUZKADI

Superficies :				
planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
5	viv	57,45	5	62 m2c

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
 Estado constructivo: Terminado y acondicionado
 Antigüedad: 1963 61 años
 Estado interior: Adecuado

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Bueno



El entorno

El inmueble se ubica en el barrio de Indautxu en una zona con bastante densidad constructiva y población de clase media. El barrio tiene una antigüedad de unos 60 años.

Partzela/Parcela: 020-1646-02014

Azalara/Superficie: 358,18 m2

Azpipartzela/Subparcela 01

Azalara/Superficie: 358,18 m2
 Azpipartzela/Subparcela: Ez/No
 Fatxadaren kopurua/ Número Fachadas: 1
 Izasera/Naturalakua: Hirikoa/Urbanu
 Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado: Ez/No

Eraikin/Edificio - 02016460201401001 - CLV Marcelino oreja 002

Erabilera/Use:	VT Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	5
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Erakileko urtea/ Año Construcción:	1963
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normal/Normal
Seatraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	2,252,70 m2	Seatraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	1,072,00 m2
Abitziera/Portiera:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calificación:	Bai/Sí
Bainugaiak/Baños:	Bat/Uno	Ibitaria/Cerramiento:	Bistako edrisu xumak/ Cerámica simple
Arroz Lana/ Carganteria Exterior:	Egurre/Burdina/Madera/ Hierro	Alariren Zabalera/ Amplitud Portal:	Erria/Media
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Marmola/Marble	Iggailua/Accesorios:	Bai/Sí
Etxebizitza/Propietas:			

Verificación Electrónica: YRPY-LTEL-JMPO-DC-VI
 Edific: www.ajribilbao.es





Descripción inmueble

**El inmueble**

La vivienda se ubica en un edificio de 1963 bien conservado, con ascensor. Se distribuye en vestíbulo, tres dormitorios, comedor, cocina, cuarto de aseo y solana. Según reportaje fotográfico aportado dispone de unos acabados de calidad medios adecuados a la demanda de la zona. Dispone de certificado de eficiencia energética E.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	05/01/2023	Gastos arrendador:	Ibi, comunidad	Renta bruta inicial (mes):	800 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	824 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

El arrendatario asume los gastos de consumo de las instalaciones de la vivienda y los costos de instalación, reparación y mantenimiento de los servicios contratados con posterioridad a la firma del contrato, así como la prima de la póliza del seguro de hogar. Los gastos de comunidad e IBI corren a cargo de la parte arrendadora.

Estudio de mercado

Situación del mercado

La tipología del inmueble se adecua a la demanda. La situación actual del mercado está marcada por la disminución del stock de viviendas y la persistente demanda. Mercado muy limitado de alquiler, ofertándose durando poco tiempo los activos en el mercado. Los precios continúan al alza tanto en venta como en alquiler.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0013
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Alda San Mames 41		72	1.400	5%	18,5	0,89	15%	16,5
Alda Urquijo 59		62	1.250	5%	19,2	0,77	15%	14,7
Gordoniz 13		87	1.400	5%	15,3	1,02	20%	15,6
Alda San Mames 39		84	1.500	5%	17,0	0,92	15%	15,6
Gral Eguia 11		72	1.300	5%	17,2	0,89	15%	15,3
Iparraquirre 59		67	1.250	5%	17,7	0,85	20%	15,1
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	15,43
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	964
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	11.567

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Gregorio de la Revilla	71	290.000	7%	3.826	1,05	17%	4.017	
Alda San Mames 47	84	340.000	7%	3.764	1,10	17%	4.141	
Felipe Uhagon 10	79	370.000	10%	4.215	0,92	17%	3.895	
Alda San Mames 51	85	360.000	7%	3.939	0,94	17%	3.683	
Alda Dr Areilza 21	72	430.000	10%	5.375	0,71	15%	3.793	
Av Ferrocarril	63	299.000	10%	4.271	0,85	17%	3.631	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	3.861

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	4,34%	Renta bruta actual contrato	9.888 €/año	Plazo restante contr.	5 años y 3 meses
Valor de salida	297.472	Renta bruta mercado	11.567 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	6,59%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.104 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	9.576	9.863	10.110	10.337	10.570	9.229	13.348	13.649	13.956	14.270
TOTAL GASTOS	1.104	1.129	1.154	1.180	1.207	1.234	1.262	1.290	1.319	1.349
CAPEX						1279				
RENTA NETA	8.472	8.734	8.955	9.157	9.363	6.716	12.087	12.359	12.637	12.921
Valor de Salida										297.472
BAIT	8.472	8.734	8.955	9.157	9.363	6.716	12.087	12.359	12.637	310.393
VAN	8.472	8.194	7.882	7.561	7.252	4.880	8.240	7.904	7.582	174.716
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	242.682 €									

VALOR DE MERCADO

242.682 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4025637Z24
Fecha de Visita: 29/02/2024
Colaborador de ST: Juan Salvador Saz
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle General Ricardos, 64 3º B
Referencia Catastral : 8719505VK3781H0013LX
Municipio: Madrid CP: 28019
Provincia / Comunidad: Provincia: Madrid Comunidad: Madrid

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1929 95 años
Estado interior: Adecuado a su antigüedad

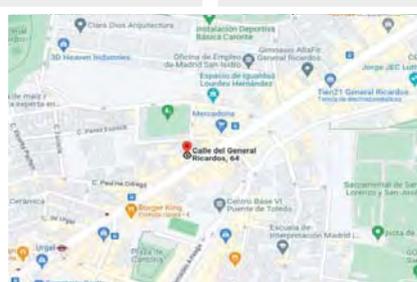
Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	48	5	53 m2c

Calidad Entorno **Calidad inmueble** **Estado inmueble**

Medio Medio



El entorno

Distrito al suroeste de Madrid. Limita al norte con el barrio de Arganzuela, al este con el Barrio de Opañel, al oeste con el barrio de Los Carmenes, al sur con los barrios de Puerta Bonita y Vista Alegre en distrito de Carabanchel. Se trata de un barrio bien dotado de línea de autobús y metro. Se ubica próximo en la calle General Ricardos que une con el centro de Madrid y a la calle del Camino Viejo de Leganés de interés comercial a nivel ciudad. Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. Porcentaje de población inmigrante por encima de la media de la ciudad.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8719505VK3781H0013LX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GENERAL RICARDOS 64 Pt:03 Pt:B
28019 MADRID (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 53 m2
Año construcción: 1929

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/03/B	48
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 229 m2
Participación del inmueble: 5.00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]





Descripción inmueble

**El inmueble**

Vivienda distribuida en 2 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada, 1 baño, suelo de tarima. Piso exterior muy luminoso con dos balcones a Gral. Ricardos. Estación del metro más cercana "Urgel"(L-5). Según reportaje fotográfico facilitado dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de nivel de renta media y media-baja del entorno. El edificio carece de ascensor. El edificio cuenta con ITE favorable. No se dispone de información sobre la calificación energética de la vivienda.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	08/01/2021	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	550 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	587 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

El arrendador asume los costes propios de la Comunidad de Propietarios y el I.B.I. La parte arrendataria se hace cargo de los costes de suministros, tasa de gestión de residuos y de la prima del seguro de hogar de la vivienda.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El ajuste a la baja de los tipos de interés ha generado en el primer semestre de 2024 una recuperación del volumen de venta de vivienda con el consiguiente incremento de precios. La escasa oferta del alquiler por otra parte unida a los altos precios de venta provocan una tendencia ascendente de las rentas.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0014
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Cl. Rascón, 35		45	750	8%	15,3	0,95	20%	14,6
Cl. Alcaudón, 11		71	1.110	8%	14,4	1,05	20%	15,1
Cl. Bandera, 7		61	900	8%	13,6	1,00	10%	13,6
Cl. Radio, 30		64	1.150	8%	16,5	1,00	10%	16,5
Cl. Portalegre, 15		80	1.300	8%	15,0	1,05	20%	15,7
Cl. Victor Manuel III, 17		62	1.100	8%	16,3	1,00	20%	16,3
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	15,35
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	813
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	9.762

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Cl. Baleares, 33	50	180.000	5%	3.420	1,00	20%	3.420	
Cl. Guadalete, 11	72	199.000	5%	2.626	1,10	20%	2.895	
Avda. Oporto, 102	67	180.000	5%	2.552	1,10	10%	2.814	
Cl. Teodoro	50	134.000	4%	2.573	1,05	10%	2.701	
Cl. Vía, 13	65	205.000	8%	2.902	1,05	20%	3.047	
Cl. Victor Manuel III, 4	56	167.000	3%	2.893	1,00	20%	2.893	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	3.002

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,65%	Renta bruta actual contrato	7.049 €/año	Plazo restante contr.	3 años y 3 meses
Valor de salida	196.310	Renta bruta mercado	9.762 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	7,90%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	773 €/año

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	6.784	6.988	7.162	7.100	10.775	11.017	11.265	11.518	11.778	12.043
TOTAL GASTOS	773	790	808	826	845	864	883	903	923	944
CAPEX	98			1224						
RENTA NETA	5.914	6.197	6.354	5.050	9.930	10.153	10.382	10.616	10.854	11.099
Valor de Salida										196.310
BAIT	5.914	6.197	6.354	5.050	9.930	10.153	10.382	10.616	10.854	207.408
VAN	5.914	5.744	5.458	4.020	7.325	6.941	6.578	6.233	5.906	104.593
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	158.710 €									

VALOR DE MERCADO

158.710 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4026637124
Fecha de Visita: 27/01/2024
Colaborador de ST: Jacobo Gasset
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Apóstol Santiago 59, 4ºD
Referencia Catastral : 4557202VK4745F0036XH
Municipio: Madrid CP: 28017
Provincia / Comunidad: Madrid

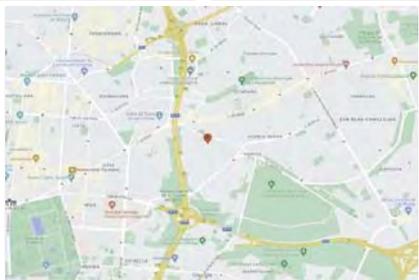
Anexos:

Estado de ocupación: Ocupado por el usufructuario
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1973 51 años
Estado interior: Adecuado a su edad / según reportaje

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : superficie según Catastro
planta uso s. priv s. com. total construida
P04 viv 83 9 92 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Medio



El entorno

Ubicado en Ventas, barrio de clase trabajadora, alejado del centro, consolidado formado por edificios de los años 60, en su mayor parte, de construcciones de calidad media. Limita al norte con la calle Alcalá, al este con la calle Lago Constanza y el cementerio Ntra. Sra. de la Almudena, al Sur con la M23 y al oeste con la M30. Edificio se encuentra en la parte norte-central del barrio, junto a la Av. Daroca. Existen comercios de primera necesidad en las plantas bajas de los edificios, aunque en su mayor parte es de uso residencial. Dentro del barrio se encuentra el cementerio Ntra. Sra. de la Almudena, centros

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4557202VK4745F0036XH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL APOSTOL SANTIAGO 59 Pl:04 Pl:D
28017 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 92 m2
Año construcción: 1973

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	04D	83
Elementos comunes		9

PARCELA

Superficie gráfica: 538 m2
Participación del inmueble: 1,900 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



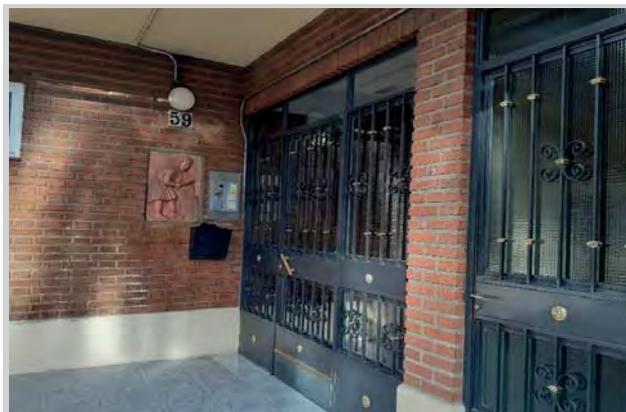
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 1 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido en 1973 según Catastro, de tipología bloque abierto, con calidades medias, en estado de conservación normal, con ascensor. Según consulta al Registro de edificios del portal web del Ayto. de Madrid presenta ITE favorable de fecha 05/12/2018. Dispone de aparcamiento en superficie y una pequeña superficie de zona ajardinada. Según información aportada por el cliente, la vivienda consta de tres dormitorios, cocina con tendedero, salón con acceso a terraza y un baño, siendo un programa acorde a la demanda de la zona. Es exterior.

Situación ocupación

ESTADO:

Fecha actual	30/09/2024	Gastos arrendador:	IBI	Renta bruta inicial (mes):	0 €/mes
Resto estimado	2,86 años	Incluye mobiliario	NO	Renta bruta actual (mes)	€/ mes
Actualización renta					

Observaciones arrendamiento

Según información aportada la vivienda se encuentra ocupada por el usufructuario vitalicio.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El inmueble se encuentra en el barrio de Ventas que pertenece al distrito de Ciudad Lineal de Madrid. Se encuentra en una zona residencial con predominio de la vivienda colectiva en manzana cerrada y en bloque abierto, con una calidad de mercado media con plazos medios de venta. Oferta escasa y demanda elevada tanto en venta como en alquiler lo que provoca que los precios sigan al alza y mantengan la tendencia creciente a corto plazo.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0015
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensual	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Cl San Marcelo, 16		70	1.400	10%	18,0	0,81	18%	14,6
Cl Apostol Santiago 54		71	1.300	9%	16,7	0,95	18%	15,9
Cl Gerardo Cordón, 46		65	1.400	12%	19,0	0,81	15%	15,4
Cl Mateo garcía, 10		80	1.150	5%	13,7	0,93	17%	12,7
Cl ricardo Ortiz, 45		99	1.500	9%	13,8	0,92	16%	12,7
Cl Sor María de Ágreda, 7		95	1.200	5%	12,0	1,00	16%	12,0
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	13,90
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.279
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	15.351

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Cl Francisco Huesca, 18	80	266.000	8%	3.063	0,98	15%	3.001	
Cl Juan de Arolas, 1	92	319.903	5%	3.300	0,81	18%	2.673	
Cl Vicente Epinel, 12	83	270.000	3%	3.157	0,95	16%	2.999	
Cl San Maximiliano, 37	86	310.000	8%	3.316	0,89	17%	2.963	
Cl Lago Constanza, 94	100	299.000	5%	2.841	0,97	18%	2.752	
C/ Apóstol Santiago, 12	90	303.000	8%	3.097	0,95	15%	2.942	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.881

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,63%	Renta bruta actual contrato	€/año	Plazo restante contr.	2 años y 1 meses
Valor de salida	326.938	Renta bruta mercado	15.351 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	7,88%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	434 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESOS POR RENTA	0	0	10.804	16.571	16.944	17.325	17.715	18.114	18.521	18.938
TOTAL GASTOS										
CAPEX			1170	464	474	485	496	507	519	530
RENTA NETA	0	0	9.634	16.107	16.470	16.840	17.219	17.606	18.003	18.408
Valor de Salida										326.938
BAIT	0	0	9.634	16.107	16.470	16.840	17.219	17.606	18.003	345.345
VAN	0	0	8.278	12.829	12.159	11.525	10.923	10.353	9.813	174.491
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	250.372 €									

VALOR DE MERCADO

250.372 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

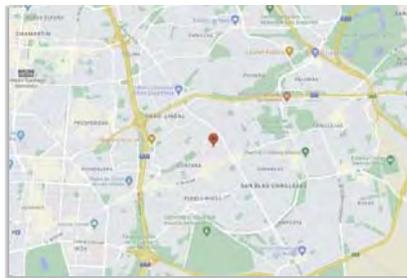
Fecha de Valoración:	30/09/2024
Referencia ST :	4027637R24
Fecha de Visita:	29/01/2024
Colaborador de ST:	Juan Salvador Saz
Base de valoración	Valor de Mercado
Tipología:	Vivienda en edificio
Dirección:	Calle Zigia 43, escalera 3, 1ºC
Referencia Catastral :	5570701VK4757B0027YS
Municipio:	Madrid CP: 28027
Provincia / Comunidad	Madrid
Anexos:	
Estado de ocupación:	Arrendado
Estado constructivo:	Terminado y acondicionado
Antigüedad	1952 71 años
Estado interior	Adecuado a su edad / según reportaje

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	43	4	47 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media - baja	Medio



El entorno

Ubicado en Quintana, barrio de clase trabajadora, alejado del centro, consolidado formado por edificios de los años 50-60, de construcciones de calidad media. Limita al norte con la calle José del Hierro, al este con la calle General Aranzaz, al Sur con la calle Alcalá y al oeste con la calle Alcalde López Casero. Edificio se encuentra en el centro del barrio. Existen comercios de primera necesidad en las plantas bajas de los edificios, aunque en su mayor parte es de uso residencial. Cerca se encuentra el polideportivo municipal La Concepción, el Mercado de las Ventas, centros educativos y de salud.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5570701VK4757B0027YS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ZIGIA 43 Es:3 Pt:01 Pt:C
28027 MADRID [MADRID]

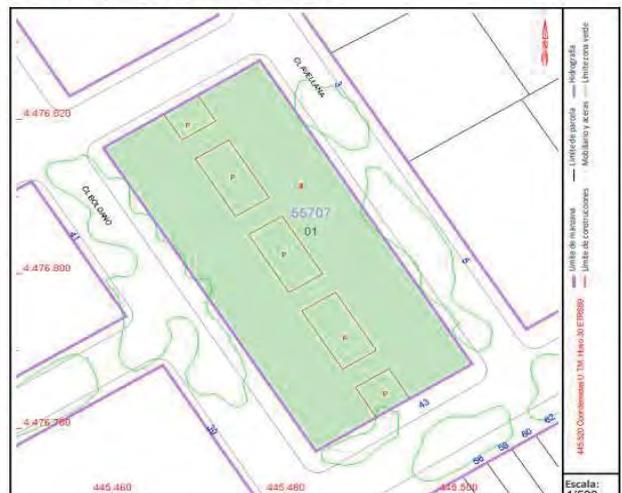
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 52 m2
Año construcción: 1952

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	3/01/C	48
Elementos comunes		4

PARCELA

Superficie gráfica: 982 m2
Participación del inmueble: 2,0800 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 6 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido en 1952 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades medias-bajas, en estado de conservación normal, sin ascensor. Presenta ITE favorable de fecha 27/12/2013. Aparentemente no dispone de aparcamiento interior pero si de patio interior mancomunado. Según información aportada por el cliente, la vivienda es de dos dormitorios más un despacho, adecuado a su edad, siendo un programa acorde a la demanda de la zona pero muy ajustado para su superficie. Es exterior con altura de planta baja. Certificación de eficiencia energética aportado: consumo letra F, emisiones letra E.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/11/2022	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	675 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	si	Renta bruta actual (mes)	689 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Según contrato de arrendamiento aportado, el inmueble se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato.. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El ajuste a la baja de los tipos de interés ha generado en el primer semestre de 2024 una recuperación del volumen de venta de vivienda con el consiguiente incremento de precios. La escasa oferta del alquiler por otra parte, unida a los altos precios de venta, siguen incrementando las rentas. Buena ubicación en el entorno en calle paralela a Arturo Soria con elevada presencia de locales comerciales en plantas bajas transformados en vivienda.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0016
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C/ Alcalá, 289		51	1.100	9%	19,6	0,90	10%	17,7
Cl. Doctor Vallejo, 3		65	1.100	9%	15,4	1,05	20%	16,1
Cl. Prudencio Alvaro, 2		65	1.200	9%	16,8	1,05	20%	17,6
Cl. Boldano, 15		65	1.400	9%	19,6	1,00	20%	19,6
Cl. Jose María Caverro, 11		50	1.120	9%	20,4	0,81	10%	16,5
Cl. Conde de Belchite, 5		60	1.100	9%	16,7	1,02	20%	17,0
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	17,47
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	821
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	9.852

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Cl. Bentaiga, 1	58	175.000	6%	2.836	1,10	20%	3.127	
Cl. Centenera, 24	50	159.000	5%	3.021	0,95	20%	2.870	
Cl. Centenera, 25	55	228.900	6%	3.912	0,81	10%	3.161	
Cl. Nuestra Señora del Villar, 5	54	185.000	3%	3.323	0,95	10%	3.149	
Cl. Nuestra Señora del Villar, 11	55	180.000	4%	3.142	0,95	20%	2.977	
Cl. Juan Pascual, 21	50	160.000	4%	3.072	1,00	20%	3.072	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	3.040

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,19%	Renta bruta actual contrato	8.262 €/año	Plazo restante contr.	5 años y 1 meses
Valor de salida	176.282	Renta bruta mercado	9.852 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	8,44%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.012 €/año

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	8.027	8.268	8.475	8.665	8.860	8.168	11.369	11.625	11.887	12.154
TOTAL GASTOS	1.012	1.035	1.058	1.082	1.106	1.131	1.157	1.183	1.209	1.236
CAPEX	240					1279				
RENTA NETA	6.775	7.233	7.416	7.583	7.754	5.757	10.213	10.442	10.677	10.918
Valor de Salida										176.282
BAIT	6.775	7.233	7.416	7.583	7.754	5.757	10.213	10.442	10.677	187.200
VAN	6.775	6.670	6.307	5.946	5.607	3.839	6.279	5.921	5.583	90.257
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	143.184 €									

VALOR DE MERCADO

143.184 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4029637J24
Fecha de Visita: 25/01/2024
Colaborador de ST: Pilar Royo Escobedo
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Carrer Verge de Montserrat 32 1º1ª
Referencia Catastral : 9142107DF2994A0005OU
Municipio: Ripollet CP: 8291
Provincia / Comunidad Provincia Comunidad
Barcelona Catalunya

Anexos:

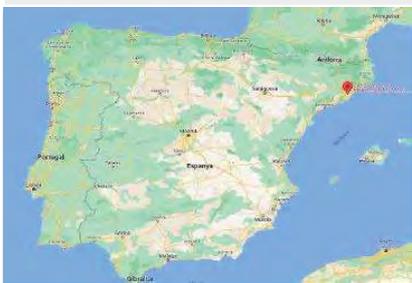
Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad 1963 61 años
Estado interior Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	58	0	58 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Entorno formado por manzanas cerradas de edificios plurifamiliares de 4-5 plantas, con locales comerciales en plantas bajas y aparcamiento en plantas sótano. Zona limítrofe con Cerdanyola del Vallés. Proximidad a colegio público y centro asistencial CAP 2. Buena comunicación mediante estación de Renfe y líneas de autobús. Proximidad a la autopista C-58 que separa el barrio de Pont Vell del resto del casco urbano de Ripollet. Aparcamiento en vía pública escaso. El perfil de renta de la población dominante es medio. Antigüedad del barrio entre 50 y 60 años.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142107DF2994A0005OU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VERGE DE MONTSERRAT 32 Es:1 PE:01 PE:01
08291 RIPOLLET (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 58 m2
Año construcción: 1963

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	58

PARCELA

Superficie gráfica: 266 m2
Participación del inmueble: 5,1700 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 1 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Según información dispuesta la vivienda se distribuye en vestíbulo, salón-comedor, terraza, cocina, baño y 3 dormitorios. Se ubica en la planta 1ª. El edificio consta de planta baja, 3 plantas piso y planta ático. No dispone de aparcamiento y carece de ascensor.

Las calidades constructivas son de tipo medio/bajo y el estado de conservación es normal, según información facilitada por la propiedad. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones básicos acordes con la demanda de la población del nivel de renta media y media baja. Certificación energética letra E

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	18/12/2023	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	690 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	690 €/ mes
Actualización renta	Arca				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos y prima de la póliza del seguro de hogar. El arrendador asume los gastos de comunidad e IBI.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

Oferta de venta y alquiler escasa y alta demanda por lo que la tendencia del mercado de vivienda tanto en venta como en alquiler continua siendo alcista, sobre todo en los alquileres donde la escasez de oferta se acentúa.





ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Cl Sant Josep, nº1		62	750	3%	11,7	1,10	17%	12,9
Rb Sant Jordi, nº108-110		71	1.350	9%	17,3	0,84	17%	14,5
Cl Bobila, nº 6		79	1.000	3%	12,3	0,99	17%	12,2
Cl Doctor Zamenhof, nº3		66	850	3%	12,5	1,05	17%	13,1
Cl Tamarit, nº32		65	840	3%	12,5	1,00	16%	12,5
Cl Molí d'en Rata, nº20		122	1.150	3%	9,1	1,19	16%	10,9
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	12,71
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	737
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	8.846

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Cl Verge de Montserrat nº18	65	137.000	4%	2.023	0,84	17%	1.700	
Carretera de Barcelona nº240	62	120.000	4%	1.858	1,00	17%	1.858	
Cl Verge de Montserrat nº12	53	99.000	4%	1.793	0,95	17%	1.704	
Cl Verge de Montserrat nº24	60	115.000	4%	1.840	1,00	17%	1.840	
Cl Verge de Montserrat nº30	54	92.000	4%	1.636	1,05	16%	1.709	
Cl Verge de Montserrat nº15	65	137.000	4%	2.023	0,84	16%	1.700	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.753

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	7,48%	Renta bruta actual contrato	8.280 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 2 meses
Valor de salida	121.004	Renta bruta mercado	8.846 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	9,73%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	838 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	7.990	8.230	8.435	8.625	8.819	9.018	7.033	9.634	9.850	10.072
TOTAL GASTOS	838	857	876	896	916	936	957	979	1.001	1.023
CAPEX							1308			
RENTA NETA	7.152	7.373	7.560	7.730	7.904	8.081	4.767	8.655	8.849	9.048
Valor de Salida										121.004
BAIT	7.152	7.373	7.560	7.730	7.904	8.081	4.767	8.655	8.849	130.052
VAN	7.152	6.719	6.279	5.851	5.452	5.080	2.731	4.519	4.211	56.399
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	104.393 €									

VALOR DE MERCADO

104.393 €





Datos generales

Fecha de Valoración:	30/09/2024
Referencia ST :	4020647S24
Fecha de Visita:	20/01/2024
Colaborador de ST:	Eduard Jove
Base de valoración	Valor de Mercado
Tipología:	Vivienda en edificio
Dirección:	Av Concordia 94 1-1
Referencia Catastral :	4417210DG2041A0003EL
Municipio:	Sabadell CP: 8206
Provincia / Comunidad	Barcelona Catalunya
Anexos:	
Estado de ocupación:	Arrendado
Estado constructivo:	Terminado y acondicionado
Antigüedad	1961 61 años
Estado interior	Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral				
planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	66	6	72 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Distrito integrado en la trama urbana del municipio, cercano a la zona comercial "Eix Macià" y a la conexión con la zona comercial de la Avda. Matadepera. La finca se ubica en la zona centro del distrito, disponiendo de un colegio y un campo de fútbol cercano. Dispone de comunicación urbana e interurbana mediante autobuses de línea. El nivel de comercio es de tipo barrio. Como aspecto negativo, la finca forma parte de una gran actuación de los años 70 con calidades bajas. Nivel socio-económico bajo, existiendo población inmigrante. No dispone de bajos comerciales ni garajes en sótano. Escaso aparcamiento en vía pública.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4417210DG2041A0003EL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CONCORDIA DE LA 94 N2-94 ES:1 PL:01 PL:01
08206 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 72 m2
Año construcción: 1961

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/01/01	72

PARCELA

Superficie gráfica: 148 m2
Participación del inmueble: 10,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



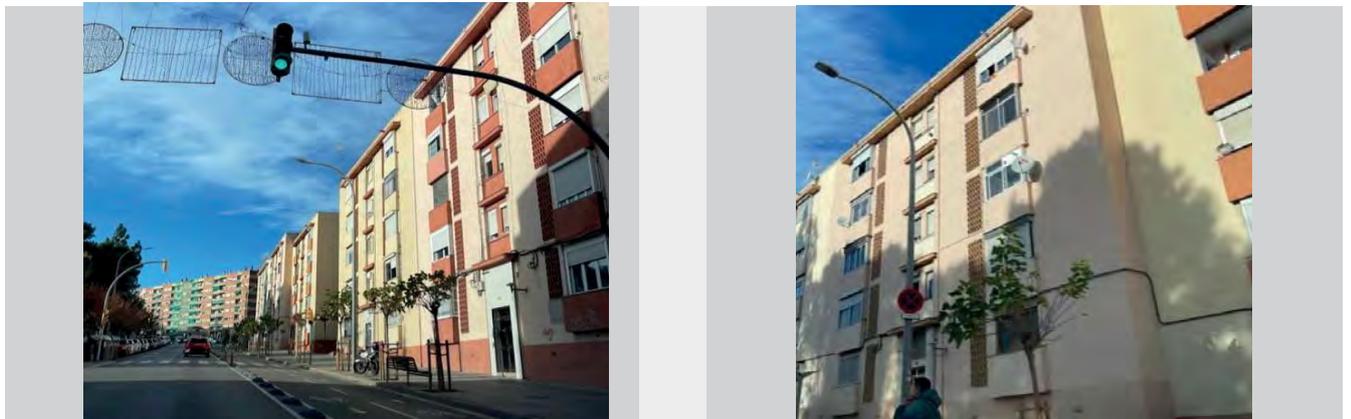
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Vivienda exterior, sin amueblar. Dispone de salón/comedor, 3 dormitorios (2 dobles, una de las habitaciones es ciega), cocina reformada y un baño. La vivienda es luminosa. Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas medias. El edificio no dispone de ascensor.

Según información facilitada por el cliente, la vivienda tiene un nivel de acabados e instalaciones medias. No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable. La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra E.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/04/2020	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	693 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	No	Renta bruta actual (mes)	741 €/ mes
Actualización renta	Ind ARCA				

Observaciones arrendamiento

El arrendador asume el IBI y los gastos de comunidad. El arrendatario debe hacerse cargo de los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos y prima de la póliza del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

Existe un incremento de demanda de viviendas en alquiler y una oferta cada vez más limitada, lo que sigue provocando un aumento de los precios de alquiler. La oferta de viviendas en alquiler se absorbe rápidamente.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0018
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensual	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C. ILLA BELLA 17. SABADELL		65	780	5%	11,4	1,05	17%	12,0
C. DE FIVELLER. SABADELL		157	1.900	5%	11,5	1,04	17%	12,0
C. ANTONIO VICO 105. SABADELL		100	1.250	5%	11,9	0,99	17%	11,8
C. SOL I PADRIS. SABADELL		85	1.070	5%	12,0	0,99	17%	11,8
C. SALLARES I PLA 3. SABADELL		163	2.080	5%	12,1	1,00	17%	12,2
C. SANT PAU. SABADELL		179	2.300	5%	12,2	1,00	17%	12,2
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	12,00
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	864
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	10.367

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
PG. FLEMING 8. SABADELL	89	178.330	5%	1.904	1,05	17%	1.989	
CTRA. TERRASSA 342. SABADELL	70	141.495	5%	1.920	1,00	17%	1.920	
AV. MATADEPERA 137. SABADELL	84	170.521	5%	1.929	0,99	17%	1.915	
C. ILLA VERDA 9. SABADELL	60	122.948	5%	1.947	0,99	17%	1.933	
C. BATLLEVELL 203. SABADELL	82	170.006	5%	1.970	0,98	17%	1.930	
PG. PROGRÉS 13. SABADELL	57	118.440	5%	1.974	1,00	17%	1.969	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.943

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,61%	Renta bruta actual contrato	741 €/año	Plazo restante contr.	2 años y 6 meses
Valor de salida	157.167	Renta bruta mercado	10.367 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM,MANT
Tipo de actualización	7,21%	Plazo desocup, entre inquilinos	4 meses	Imp. anual no reperc.	831 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	8.893	9.160	6.579	7.710	7.883	8.060	8.242	8.427	8.617	8.811
TOTAL GASTOS	831	850	869	888	908	929	950	971	993	1.015
CAPEX			1197							
RENTA NETA	8.062	8.310	4.514	6.821	6.975	7.132	7.292	7.456	7.624	7.796
Valor de Salida										157.167
BAIT	8.062	8.310	4.514	6.821	6.975	7.132	7.292	7.456	7.624	164.963
VAN	8.062	7.751	3.927	5.536	5.279	5.035	4.802	4.580	4.368	88.159
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	137.500 €									

VALOR DE MERCADO ADOPTADO

137.500 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4023647T24
Fecha de Visita: 29/01/2024
Colaborador de ST: Eduard Jover
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: c/ Alexandre Bell, 78, At-B
Referencia Catastral : 6720615DG1062B0019PI
Municipio: Terrassa CP: 8224
Provincia / Comunidad: Barcelona Catalunya

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1986 37 años
Estado interior: Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P-At	viv	55	6	61 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Terrassa se encuentra situada en la comarca del Vallés Occidental, de la que es una de sus localidades más importantes junto a Sabadell, y dista unos veinte kilómetros de la ciudad de Barcelona. Este municipio es un importante nudo de comunicaciones por carretera, autopista y ferrocarril. La localidad está conectada mediante ferrocarril, metro y a través de numerosas líneas de autobús con Barcelona.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6720615DG1062B0019PI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALEXANDER BELL D' 78 Es:1 P:AT Pt: B
08224 TERRASSA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 61 m2
Año construcción: 1978

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/AT/ B	61

PARCELA

Superficie gráfica: 182 m2
Participación del inmueble: 4,9300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 1 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Vivienda ático con terraza de 35 m2. Se distribuye en 1 habitación doble, 1 habitación de paso o despacho, cocina y 1 baño. Dispone de armarios empotrados, carpintería exterior de aluminio, persianas eléctricas, bomba de aire frío/calor. exterior, Edificio con ascensor. Zona comercial y de servicios. Transporte: L4 a 2 min caminando.

Según información aportada la vivienda tiene un nivel de acabados e instalaciones medias. No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable. Se aprecian desperfectos en la fachada que han motivado la instalación de redes protectoras. Certificación energética letra G

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	15/04/2024	Gastos arrendador:	IBI, comunidad	Renta bruta inicial (mes):	541 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	750 €/ mes
Actualización renta	Ind. ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar. El arrendador asume los gastos de comunidad e IBI.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

Precios en venta con tendencia a la estabilización. Escasa oferta de viviendas en alquiler. Demanda superior a la oferta lo que provoca que los precios de alquiler sigan al alza. Vivienda acorde con la demanda.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0019
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C. Solsona		90	898	5%	9,5	1,11	17%	10,5
C. Eugeni Ferrer Dalmau		85	900	5%	10,1	1,04	17%	10,5
C. Xuquer		78	850	5%	10,4	1,03	17%	10,7
GR. Sant Llorenç		69	760	5%	10,5	0,99	17%	10,4
C. Xuquer		77	850	5%	10,5	1,01	17%	10,6
C. Severo Ochoa		90	1.000	5%	10,6	1,01	17%	10,6
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	10,53
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	643
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	7.710

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
C. Mozart	74	106.700	5%	1.370	1,21	17%	1.654	
C. Lepant 277	62	100.800	5%	1.545	1,10	17%	1.695	
GR. Can Boada del Pi 1	67	117.500	5%	1.666	0,99	17%	1.654	
C. Hispanitat 14	72	126.700	5%	1.672	1,00	17%	1.672	
C. Francisco de Vitoria 29	72	129.600	5%	1.710	1,00	17%	1.706	
Pza. Font de la Tartana	65	118.340	5%	1.730	0,95	17%	1.639	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.670

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,70%	Renta bruta actual contrato	9.000 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 6 meses
Valor de salida	125.665	Renta bruta mercado	7.710 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	9,35%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	896 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	8.695	8.956	9.180	9.386	9.597	9.813	7.242	9.098	9.303	9.512
TOTAL GASTOS	896	916	937	958	979	1.001	1.024	1.047	1.071	1.095
CAPEX							1308			
RENTA NETA	7.799	8.040	8.243	8.428	8.618	8.812	4.909	8.051	8.232	8.417
Valor de Salida										125.665
BAIT	7.799	8.040	8.243	8.428	8.618	8.812	4.909	8.051	8.232	134.082
VAN	7.799	7.352	6.894	6.446	6.028	5.637	2.872	4.307	4.027	59.988
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	111.350 €									

VALOR DE MERCADO

111.350 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4024647C24
Fecha de Visita: 29/01/2024
Colaborador de ST: Eduard Jover
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda unifamiliar entre medianeras
Dirección: c/ California, 26
Referencia Catastral : 8931615DG1083D0001XD
Municipio: Terrassa CP: 8226
Provincia / Comunidad: Barcelona Catalunya

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1950 73 años
Estado interior: Reformado parcialmente

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P-1	viv	131	0	131 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	En reforma



El entorno

Terrassa se encuentra situada en la comarca del Vallés Occidental, de la que es una de sus localidades más importantes junto a Sabadell, y dista unos veinte kilómetros de la ciudad de Barcelona. Este municipio es un importante nudo de comunicaciones por carretera, autopista y ferrocarril. La localidad está conectada mediante ferrocarril, metro y a través de numerosas líneas de autobús con Barcelona.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8931615DG1083D0001XD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CALIFORNIA, DE 26
08226 TERRASSA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 131 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	100
APARCAMIENTO	1/00/02	31

PARCELA

Superficie gráfica: 81 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



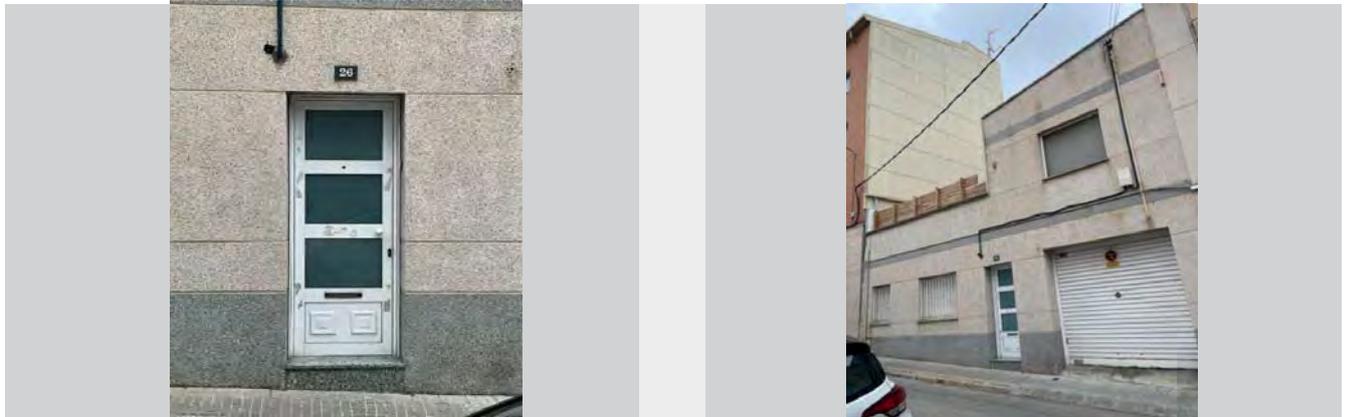
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble



El inmueble

Vivienda unifamiliar entre medianeras. Se distribuye en 3 dormitorios dobles, salón independiente, terraza de 31 m2 con barbacoa, cocina, 1 baño y 1 aseo. Dispone de armarios empotrados, calefacción individual, aire acondicionado f/. Barrio Sant Pere Nord. Zona comercial y de servicios. Bus: L6

Según información dispuesta la vivienda ha sido recientemente rehabilitada ya que presentaba serias deficiencias estructurales la vivienda. Tiene un nivel de acabados e instalaciones medias. No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable. La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra D.

Situación ocupación

ESTADO: Alquilado

Fecha inicio	15/04/2023	Gastos arrendador:	IBI	Renta bruta inicial (mes):	850 €/mes
Plazo contrato:	7	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	876 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Junto con la vivienda y dentro del precio de este arrendamiento se entrega el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar. El Arrendador asume el IBI.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

Precios de venta estabilizados. Oferta nula de alquiler de viviendas similares a la analizada en el mismo municipio. Las muestras obtenidas son de viviendas similares en municipios cercanos, competencia directa de la vivienda valorada.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0020
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C. Montseny. SABADELL		278	1.600	5 %	5,5	1,27	17 %	6,9
C. Sant Esteve 1. RIPOLLET		88	490	5 %	5,3	1,14	17 %	6,0
C. Font 18. MONTCADA I REIXAC		87	400	5 %	4,4	1,08	17 %	4,7
C. Sant Oleguer. SABADELL		150	1.500	10 %	9,0	0,86	17 %	7,7
C. Frederic Soler 91. SABADELL		82	650	5 %	7,5	0,81	17 %	6,1
C. Louis Armstrong. SENTMENAT		250	2.000	10 %	7,2	1,02	17 %	7,4
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	6,48
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	849
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	10.188

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
C. Franc Comptat 210. TERRASSA	122	154.780	5 %	1.205	1,21	17 %	1.462	
C. Churruga 23. TERRASSA	215	286.405	5 %	1.266	1,15	17 %	1.458	
C. DR. Torra y Bages 158. TERRASSA	167	248.820	5 %	1.415	1,05	17 %	1.486	
C. Bergueda 114. TERRASSA	71	108.382	5 %	1.450	0,99	17 %	1.439	
C. Santa Lucía 210. TERRASSA	93	148.800	5 %	1.520	0,94	17 %	1.434	
C. Salou 3. TERRASSA	174	318.288	5 %	1.738	0,89	17 %	1.544	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.470

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,29 %	Renta bruta actual contrato	10.506 €/año	Plazo restante contr.	5 años y 6 meses
Valor de salida	228.639	Renta bruta mercado	10.188 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	7,04 %	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	939 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	10.113	10.416	10.677	10.917	11.163	8.472	11.311	11.565	11.825	12.091
TOTAL GASTOS	939	960	981	1.004	1.026	1.049	1.073	1.097	1.122	1.147
CAPEX							1308			
RENTA NETA	9.174	9.457	9.695	9.914	10.137	7.423	8.930	10.468	10.704	10.944
Valor de Salida										228.639
BAIT	9.174	9.457	9.695	9.914	10.137	7.423	8.930	10.468	10.704	239.584
VAN	9.174	8.835	8.462	8.084	7.723	5.284	5.938	6.503	6.213	129.915
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	196.131 €									

VALOR DE MERCADO

196.131 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4023657F24
Fecha de Visita: 25/01/2024
Colaborador de ST: Víctor Puyol
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: C/ Font 51 2º 2ª
Referencia Catastral : 5805202DF2850F0014JG
Municipio: L'Hospitalet Llobregat CP: 8905
Provincia / Comunidad: Barcelona Catalunya

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1964 58 años
Estado interior: Reformado/acondicionado

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P02	viv	50	16	66 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Bueno



El entorno

Hospitalet de Llobregat está situado entre los municipios de Barcelona, Esplugas de Llobregat, Cornellá de Llobregat y El Prat de Llobregat y en la margen izquierda del río Llobregat. La localidad está conectada mediante ferrocarril, metro y a través de numerosas líneas de autobús con Barcelona. Las calles son principalmente de un solo carril y dirección con posibilidad de aparcamiento en ambos laterales, aunque aparcamiento escaso. Como equipamientos, el entorno dispone de Mercado municipal, CAP, parques, múltiples colegios y comercio de proximidad variado. Área de vivienda en bloques de edificios plurifamiliares de

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5805202DF2850F0014JG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL FONT DE 51 Es:1 Pt:02 Pt:02
 08905 L'HOSPITALET DE LLOBREGAT (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 66 m2
Año construcción: 1964

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/02/02	66
Elementos comunes		16

PARCELA

Superficie gráfica: 307 m2
Participación del inmueble: 4,7100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 1
Código registral único: 08080000393144

Fecha coordinación: 13/01/2021

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protogidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Piso de 66m² completamente reformado, 3 dormitorios (2 individuales + 1 doble) salón, cocina amueblada, 1 baño, armarios empotrados, altillo, suelos de tarima, A/C frío-calor, galería, balcón. Gastos de comunidad incluidos. El edificio no dispone de garaje ni trasteros. Las calidades constructivas son de tipo medio y el estado de conservación es bueno. Área de vivienda en bloques de edificios plurifamiliares de calidad media, media baja con 2 a 8 plantas de altura, plantas bajas comerciales. Zona comercial y servicios. Metro: La Florida y Pubilla Cases a 500 metros 7 min caminando. Bus: Florida - Bóviles. Edificio con ascensor funcional. Certificado de eficiencia energética letra E

Situación ocupación

ESTADO:	Arrendado				
Fecha inicio	01/07/2024	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	719 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	No	Renta bruta actual (mes)	719 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. El arrendatario asume los gastos de los suministros, tasa de gestión de residuos y la prima del seguro de vivienda obligatorio. El arrendador asume los gastos de comunidad e IBI.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en el barrio de su ubicación del mismo municipio.

Alta demanda de viviendas en alquiler con rentas de mercado al alza en los últimos años. Valores en venta también al alza pero con tendencia a la estabilización.

Escasez de vivienda en alquiler y tendencia alcista en valores de venta.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0021
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
El.lipse 15		63	800	5%	18,1	0,97	17%	17,6
Font 64		60	1.050	0%	17,5	1,00	17%	17,5
Pedraforca 93		48	930	0%	19,4	0,97	17%	18,8
Torrent Gornal 24		50	950	0%	19,0	0,97	17%	18,4
Font 13		62	1.045	0%	16,9	0,97	17%	16,3
Vinaros 25		52	930	0%	17,9	0,97	17%	17,3
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	17,66
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.166
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	13.988

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Av Miraflores 75	53	149.000	8%	2.586	0,95	17%	2.457	
Aigües de Llobregat 8	70	148.000	5%	2.009	1,00	17%	2.009	
Llevant 52	53	130.000	8%	2.257	1,00	17%	2.257	
Bobiles 67	70	172.000	7%	2.285	1,00	17%	2.285	
Aigües de Llobregat 80	59	155.000	8%	2.417	1,00	17%	2.417	
Numancia 3	60	159.000	8%	2.438	1,00	17%	2.438	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.310

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,52%	Renta bruta actual contrato	8.628 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 9 meses
Valor de salida	159.264	Renta bruta mercado	13.988 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	7,22%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	971 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	8.298	8.547	8.761	8.958	9.159	9.365	7.182	9.931	10.155	10.383
TOTAL GASTOS	971	993	1.016	1.039	1.062	1.086	1.110	1.135	1.161	1.187
CAPEX							1308			
RENTA NETA	7.327	7.554	7.745	7.919	8.097	8.280	4.764	8.796	8.994	9.196
Valor de Salida										159.264
BAIT	7.327	7.554	7.745	7.919	8.097	8.280	4.764	8.796	8.994	168.461
VAN	7.327	7.045	6.736	6.424	6.126	5.842	3.135	5.398	5.148	89.921
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	143.101 €									

VALOR DE MERCADO

143.101 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4024657O24
Fecha de Visita: 29/01/2024
Colaborador de ST: David Rius Serra
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: C. Olivella de Sistrells 7-9, ático 2ª
Referencia Catastral : 5788904DF3858H0018WQ
Municipio: Badalona CP: 8917
Provincia / Comunidad: Barcelona Catalunya

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1972 52 años
Estado interior: Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P+1	viv	89		89 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Medio



El entorno

Badalona es una ciudad a 10 km de Barcelona. Situada en el extremo norte de la comarca del Barcelonés formando parte del Área metropolitana de Barcelona. Es una ciudad de mar y montaña. Conectada con Barcelona mediante la línea 2 de metro y bien comunicada con las poblaciones vecinas y con el Aeropuerto del Prat, a través de numerosas líneas de autobús. La vivienda está ubicada en un barrio muy tranquilo pero cerca de centros comerciales y bien comunicada con el centro. Escaso aparcamiento en el entorno.



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5788904DF3858H0018WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL OLIVERA DE SISTRELLS 9 Es:1 Pl.+1 Pt:02
08917 BADALONA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 89 m2
Año construcción: 1972

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1:1/102	89

PARCELA

Superficie gráfica: 261 m2
Participación del inmueble: 6,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



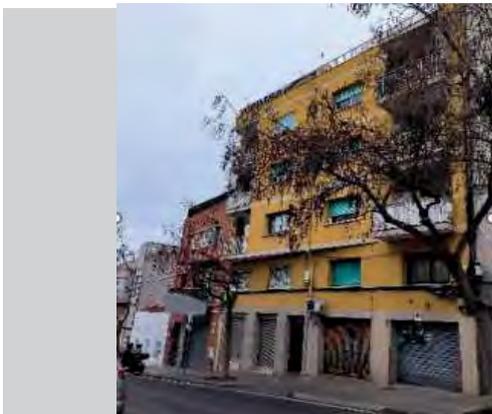
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble



El inmueble

Ático en una cuarta planta sin ascensor de 89m² con terraza de 15m². Compuesto por salón, 3 dormitorios (2 dobles + 1 individual), cocina y un baño, A/C con bomba de frío y calor. Piso exterior. Metro L2 Pep Ventura a 10 min. Certificado eficiencia energética letra E

Situación ocupación

ESTADO:	Arrendado				
Fecha inicio	01/11/2023	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	725 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	750 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Se alquila amueblado. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada. La entrada en vigor del límite del precio de alquiler ha hecho aflorar al mercado nuevos pisos en venta, retirados del alquiler. Sin embargo a pesar de este ligero aumento de la oferta no se ha apreciado un descenso de los precios de venta. Escasa oferta de alquiler.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0022
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
c. Juan Valera 15, 1		66	1.050	5%	15,1	0,99	18%	14,9
c. Canelones 4, 5		70	1.055	5%	14,3	0,85	20%	12,2
c. Apenins 20, 2		63	880	5%	13,3	0,99	22%	13,1
c. Montserrat 47, 2		75	850	5%	10,8	0,86	16%	9,2
c. Ignasi Iglésias 11, 3		62	950	5%	14,6	0,81	12%	11,8
c. Museu 17, 1		61	800	5%	12,5	0,81	12%	10,1
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	12,10
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.077
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	12.920

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
c. Otger 26, 2	75	175.000	5%	2.217	0,95	20%	2.095	
av. Lloreda 9, 2	72	180.000	5%	2.375	0,95	24%	2.244	
c. Sicilia 15, 1	85	175.000	5%	1.956	0,90	12%	1.760	
c. Camprodón 26, 1	77	170.000	5%	2.097	0,90	12%	1.888	
av. Mónaco 7, 1	80	173.000	5%	2.054	0,90	12%	1.849	
c. Pallaresa 14,1	74	173.000	5%	2.221	0,95	20%	2.099	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.037

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,64%	Renta bruta actual contrato	9.000 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 1 meses
Valor de salida	199.874	Renta bruta mercado	12.920 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	6,53%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.086 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	8.555	8.812	9.032	9.235	9.443	9.655	7.856	10.787	11.029	11.278
TOTAL GASTOS	1.086	1.110	1.135	1.161	1.187	1.214	1.241	1.269	1.298	1.327
CAPEX	54						1.308			
RENTA NETA	7.415	7.701	7.897	8.074	8.256	8.442	5.306	9.518	9.732	9.951
Valor de Salida										199.874
BAIT	7.415	7.701	7.897	8.074	8.256	8.442	5.306	9.518	9.732	209.824
VAN	7.415	7.229	6.958	6.679	6.411	6.153	3.631	6.113	5.868	118.758
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	175.215 €									

VALOR DE MERCADO

175.215 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4026657G24
Fecha de Visita: 25/01/2024
Colaborador de ST: 1669 Víctor Puyol
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Marcel·li Esquiús 52-54 4ª1ª
Referencia Catastral : 4704615DF2840D0019EZ
Municipio: L'Hospitalet de Llobregat CP: 8906
Provincia / Comunidad BARCELONA CATALUÑA

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad 1969 55 años
Estado interior Hechas mejoras leves

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	39	8	47 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Bueno



El entorno

Barrio delimitado por Avenida principal de la localidad, frontera con Esplugues de Llobregat y Barcelona. Las edificaciones son islas tipo manzana cerrada, de uso mayoritario residencial, una altura variable entre las 3 y 6 plantas de altura, con locales comerciales en planta baja y escasas fincas con accesos a garajes subterráneos. El barrio tiene una antigüedad aproximada de 70 años y dispone de todas las infraestructuras urbanas en aparente buen estado de conservación. Dispone de transporte público, servicios asistenciales próximos, parques cercanos y el aparcamiento público es escaso.

GOBIERNO
DE ESPAÑAVICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNOSECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDAMINISTERIO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROCONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4704615DF2840D0019EZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARCEL·LI ESQUIÚS DE 52 Es:1 Pt:04 Pt:01
08906 L'HOSPITALET DE LLOBREGAT [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 47 m2
Año construcción: 1969

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/04/01	39
Elementos comunes		8

PARCELA

Superficie gráfica: 265 m2
Participación del inmueble: 3,100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Piso de 47 m², 3 dormitorios, amplio salón Indep, cocina amueblada , ACS, 1 baño, suelos de gres, exterior, semiamueblado, galería, finca con ascensor.

El edificio consta de Planta Baja, cinco alturas y ático. Certificado de eficiencia energética letra E

El edificio no dispone de garaje ni trasteros. Las calidades constructivas son de tipo medio y el estado de conservación es bueno.

Zona comercial y servicios. Metro: Can Vidalet: 2 min caminando. Bus: Marcel·lí Esquiús - Hierbabuena: junto a la finca.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/06/2020	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	600 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	621 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

El arrendatario asume los gastos los suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y la prima de la póliza del seguro de hogar. El arrendador asume los gastos de comunidad e IBI.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

En el último año ha aumentado la demanda de viviendas en alquiler y las rentas de mercado han sufrido ajustes al alza bastante importantes debido a la escasa oferta de inmuebles en alquiler.

Escasez de vivienda en alquiler y tendencia alcista en valores de venta.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0023
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Vinaros 25		52	930	0%	17,9	1,02	17%	18,2
Mina 14		55	1.010	0%	18,4	1,00	17%	18,4
Amapolas 27		59	930	0%	15,8	1,05	17%	16,6
Av Electricitat		85	1.080	0%	12,7	1,16	17%	14,7
Can serra 92		71	980	0%	13,8	1,15	17%	15,8
Sanfeliu 20		80	1.550	0%	19,4	1,02	17%	19,8
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	17,25
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	811
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	9.728

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Hortensia 22	60	140.000	7%	2.170	1,02	17%	2.213	
Moli 51	53	130.000	7%	2.281	0,94	17%	2.144	
Naranjos 44	60	150.000	7%	2.325	0,96	17%	2.232	
Naranjos 6	55	153.000	10%	2.504	0,96	17%	2.403	
Menta 23	50	135.000	10%	2.430	0,98	17%	2.381	
Glicines 21	39	102.000	5%	2.485	1,00	17%	2.485	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.310

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,98%	Renta bruta actual contrato	7.450 €/año	Plazo restante contr.	2 años y 8 meses
Valor de salida	124.341	Renta bruta mercado	9.728 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	8,20%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	951 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	7.309	7.528	5.763	7.596	7.767	7.942	8.120	8.303	8.490	8.681
TOTAL GASTOS	951	973	995	1.017	1.040	1.063	1.087	1.112	1.137	1.162
CAPEX	309		1.197							
RENTA NETA	6.048	6.555	3.572	6.579	6.727	6.878	7.033	7.191	7.353	7.519
Valor de Salida										124.341
BAIT	6.048	6.555	3.572	6.579	6.727	6.878	7.033	7.191	7.353	131.860
VAN	6.048	6.058	3.051	5.194	4.909	4.639	4.384	4.143	3.915	64.891
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	107.232 €									

VALOR DE MERCADO

107.232 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4028657Y24
Fecha de Visita: 28/01/2024
Colaborador de ST: Felix Fernandez
Base de valoración: Valor de Mercado

Destino inmueble : Arrendamiento

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Perafita 20 1º2ª
Referencia Catastral : 0603804DF3900D0017EB
Municipio: Barcelona CP: 8033
Provincia / Comunidad: Barcelona Catalunya

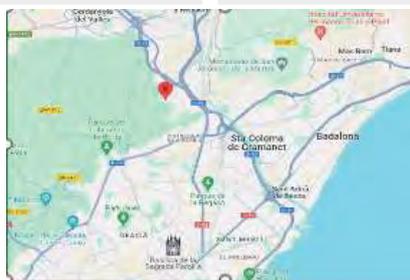
Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	60	5	65 m2c

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1971 53 años
Estado interior: Adecuado a su antigüedad

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Bajo	Bajo	Adecuado



El entorno

Zona suburbana de la ciudad, alejada del centro (extrarradio) en polígono realizados en los años 1950. Caracterizada por bloques aislados, de calidad baja y gran parte de ellos sin ascensor. Inicialmente destinada a la Inmigración nacional, en la actualidad ocupadas en gran medida con inmigración extranjera. Dispone de zonas verdes y las comunicaciones se realizan con autobús y tren de cercanías. La renta dominante es baja y los bloques son de unas 4-5 alturas, estando ocupadas las plantas bajas por viviendas.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0603804DF3900D0017EB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
Localización: CL PERAFITA 20 PL01 PE02 08033 BARCELONA [BARCELONA]		
Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 65 m2 Año construcción: 1971		
CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	01/02	65
Elementos comunes		

PARCELA	
Superficie gráfica:	1.978 m2
Participación del inmueble:	1,898000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Según información dispuesta la vivienda se distribuye en 3 dormitorios, salón/comedor, cocina office y 1 baño. Dispone de calefacción y aire acondicionado de frío y calor. Vivienda exterior. Altílo. Situado frente al Polideportivo. Edificio residencial de los años 70 con calidades constructivas medias. El edificio no dispone de ascensor.

Según información facilitada por el cliente, la vivienda está reformada con un nivel de acabados e instalaciones medias. No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable. Certificado de eficiencia energética letra F

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/03/2024	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	750 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	750 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

El arrendatario asume los gastos de suministro, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza de seguros. El arrendador asume el importe del IBI y gastos de comunidad.

Estudio de mercado

Situación del mercado

La reducción del IPC y la suave bajada de los tipos de interés reactivan levemente las ventas de viviendas. En cuanto a los precios de venta continúan en aumento moderado. En relación a los alquileres, la limitada bolsa de viviendas existente en alquiler están provocando un aumento de precios relevante. Se prevé que esta situación se mantenga en los próximos meses.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0024
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Viladecavalls 35		80	980	6%	11,5	0,99	10%	11,4
Trinitat Nova		50	900	6%	16,9	0,77	15%	13,0
Simancas		85	1.120	6%	12,4	0,99	20%	12,3
Camprecios 17		52	850	3%	15,9	0,77	20%	12,2
Verdum		49	990	6%	19,0	0,73	15%	13,9
Vallcivera		58	850	6%	13,8	0,90	20%	12,4
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	12,56
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	816
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	9.795

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	CTF	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2
Pedraforca 11		66	114.500	5%	1.648	0,95	20%	1.566
Rasos de Peguera 41		66	129.000	5%	1.866	0,90	20%	1.679
Rasos de Peguera 216		57	99.000	7%	1.622	0,99	20%	1.606
Vallcivera 9		66	135.000	5%	1.951	0,90	15%	1.756
Vallcivera 18		59	101.720	6%	1.615	0,89	15%	1.439
Vallcivera 25		62	150.000	4%	2.315	0,86	10%	1.979
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.647

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	7,53%	Renta bruta actual contrato	9.000 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 4 meses
Valor de salida	105.771	Renta bruta mercado	9.795 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	8,58%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	688 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	8.675	8.870	9.070	9.274	9.482	9.696	6.408	7.615	7.786	7.961
TOTAL GASTOS	688	704	720	736	753	769	787	804	823	841
CAPEX										
RENTA NETA	7.987	8.166	8.350	8.538	8.730	8.926	5.621	6.810	6.964	7.120
Valor de Salida										105.771
BAIT	7.987	8.166	8.350	8.538	8.730	8.926	5.621	6.810	6.964	112.892
VAN	7.987	7.521	7.082	6.669	6.280	5.914	3.430	3.827	3.604	53.809
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	106.123 €									

VALOR DE MERCADO ADOPTADO

106.123 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4021667Z24
Fecha de Visita: 25/01/2024
Colaborador de ST: Diego Ginel López
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en Edificio
Dirección: Avinguda Pau Casals nº 13 B, 4º 1ª
Referencia Catastral : 7338309DF1773G0019XW
Municipio: Viladecans CP:
Provincia / Comunidad: Provincia Comunidad
Barcelona Catalunya

Anexos: NO

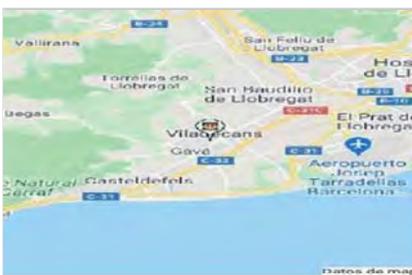
Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1965 59 años
Estado interior: Reformado

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P04	viv	77	7	84 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Barrio delimitado por la Av. Doctor Fleming, la Av. Gava, la Av. Millenari y la Calle Doctor Ferrán. Conocido como poblado Roca, cercano al Hospital de Viladecans y al centro deportivo y cultural ATRIM Viladecans, con paradas cercana de autobús y la estación de RENFE de la vecina población de Gava. Barrio de ensanche del casco urbano de los años 60 a 70. Área de vivienda en bloques aislados de edificios plurifamiliares de calidad media baja con planta baja más cuatro plantas de altura, estando todas las plantas dedicadas a vivienda, existiendo puestos de aparcamiento en superficie entre los diferentes bloques. Se ubica cerca de la carretera

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7338309DF1773G0019XW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PAU CASALS 13 E:B Pl:04 Pl:01
08840 VILADECANS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 84 m2
Año construcción: 1965

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	B:04/01	78
Elementos comunes:		6

PARCELA

Superficie gráfica: 331 m2
Participación del inmueble: 5.00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



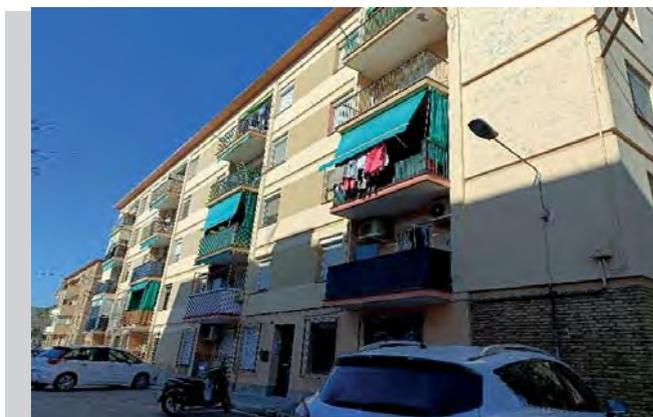
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios dobles (3 en origen), salón-comedor de 25 m2 con balcón, cocina y baño. Cuenta con A/A y bomba de calor en salón. Programa adecuado a la zona. Acabados actualizados, con un nivel medio, acordes a la demanda de la población. Edificio residencial de 1965 con calidades constructivas medias. Edificio sin ascensor. Fachada aparentemente rehabilitada No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable. Inmueble con Certificado de eficiencia energética letra E.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/03/2024	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	800 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	800 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Se incluye mobiliario en el contrato. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar. El arrendador asume los gastos de comunidad e IBI.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

Se detecta escasa oferta alquiler, con una demanda moderada. La nueva normativa de los precios máximos de alquiler de la Generalitat, ha provocado una disminución de la oferta de alquiler.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0025
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Cl Joaquim Mir, 33		129	1.204	3%	9,1	1,10	15%	10,0
Cl Federico Garcia Lorca, 5		90	800	3%	8,6	1,05	15%	9,1
Cl Carles Altes, 76		42	910	5%	20,6	0,90	10%	18,5
Cl Jaume I, 76		104	1.600	5%	14,6	0,89	20%	13,0
Cl Jaume I, 76		87	1.500	5%	16,4	0,85	20%	13,9
Rbla Salvador Lluich, 13 (Gavà)		127	1.339	3%	10,2	1,10	20%	11,2
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	12,35
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	1.037
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	12.446

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Cl Canonge Doctor Auguet 52	66	215.000	6%	3.062	0,77	20%	2.356	
Cl. Dos De Maig 4	88	249.900	5%	2.698	0,90	20%	2.428	
Cl Dos De Maig 48	80	184.000	6%	2.162	0,95	20%	2.054	
Passatge Dos De Maig 6	83	188.500	5%	2.158	0,90	20%	1.942	
Av. Gava 66	86	178.000	5%	1.966	1,05	10%	2.065	
Cl Pare Artigas 72	96	215.000	6%	2.105	0,95	10%	2.000	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.162

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,32%	Renta bruta actual contrato	9.600 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 4 meses
Valor de salida	198.823	Renta bruta mercado	12.446 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	6,24%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.184 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	9.180	9.455	9.692	9.910	10.133	10.361	7.654	10.118	10.346	10.579
TOTAL GASTOS	1.184	1.211	1.238	1.266	1.294	1.323	1.353	1.383	1.415	1.446
CAPEX							1338			
RENTA NETA	7.996	8.245	8.454	8.644	8.839	9.038	4.964	8.735	8.931	9.132
Valor de Salida										198.823
BAIT	7.996	8.245	8.454	8.644	8.839	9.038	4.964	8.735	8.931	207.955
VAN	7.996	7.760	7.490	7.208	6.937	6.676	3.452	5.717	5.502	120.576
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	179.314 €									

VALOR DE MERCADO

179.314 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4023667R24
Fecha de Visita: 24/01/2024
Colaborador de ST: Eduard Jove
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Alcarria 30 3-1
Referencia Catastral : 4722003DG2042A0013ZB
Municipio: Sabadell CP: 8207
Provincia / Comunidad Barcelona Catalunya

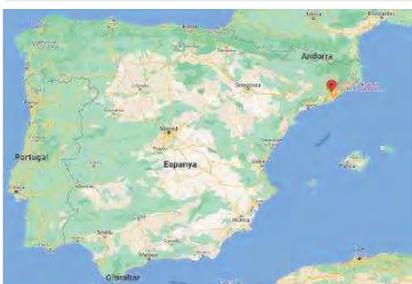
Anexos:
Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad 1965 59 años
Estado interior Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	53	7	60 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Barrio delimitado por la Ronda Collsalarca y la Avda. Matadepera. Dispone de comercios de barrio, CAP y biblioteca de barrio cercanos. Comunicación con el resto de la ciudad mediante autobús de línea y estación de FFCC a menos de 500 m. El nivel de renta es medio-medio bajo. Zona de bloques plurifamiliares de los años 60, de 3 a 5 plantas de altura sin bajos comerciales ni aparcamiento en sótano, de calidades medias y sin ascensor. Población inmigrante.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4722003DG2042A0013ZB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL ALCARRIA DE L' 30 N2-30 Es: 1 Pt:03 Pt:01
 08207 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 60 m2
Año construcción: 1965

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/03/01	60

PARCELA

Superficie gráfica: 288 m2
Participación del inmueble: 6,300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

La vivienda se distribuye en vestíbulo, salón-comedor, terraza, cocina, baño y 3 dormitorios. Se ubica en la planta 3ª .

De acuerdo a la documentación facilitada las calidades constructivas son de tipo medio y el estado de conservación es aceptable. La letra de calificación del inmueble es E, según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	04/03/2024	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	600 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	635 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en el barrio de su ubicación del mismo municipio.

Incremento de demanda de viviendas en alquiler con oferta limitada. Precios al alza con tendencia a la estabilización.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0026
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C. Del Sol 179		62	1.200	5%	18,4	0,86	15%	15,7
C. Dr.Balri		80	1.500	5%	17,8	0,90	15%	16,0
C. Escolapia		69	1.225	5%	16,9	0,77	18%	12,9
C. Sentmenant 146		61	950	5%	14,8	0,95	18%	14,1
C. Indústria		57	850	5%	14,2	0,90	18%	12,8
C. Copenhaguen		130	1.750	5%	12,8	1,10	17%	14,1
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	14,15
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	849
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	10.191

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
PGE. Progres 3	58	122.106	5%	2.000	1,00	17%	2.000	
C. Garrotxa 20	70	147.440	5%	2.001	0,95	17%	1.901	
AV. Francesc Macia	80	169.596	5%	2.014	1,00	17%	2.009	
C. Fatjo 15	79	168.000	5%	2.020	1,00	17%	2.010	
PÇA. Copernic 2	64	136.800	5%	2.031	1,00	17%	2.026	
C. Mulleres 17	56	122.106	5%	2.071	1,00	17%	2.066	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.002

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,37%	Renta bruta actual contrato	635 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 5 meses
Valor de salida	130.209	Renta bruta mercado	10.191 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	7,42%	Plazo desocup, entre inquilinos	4 meses	Imp. anual no reperc.	637 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	7.320	7.540	7.728	7.902	8.080	8.262	6.106	7.934	8.113	8.295
TOTAL GASTOS	637	651	666	681	696	712	728	744	761	778
CAPEX							1.308			
RENTA NETA	6.683	6.888	7.062	7.221	7.384	7.550	4.070	7.190	7.352	7.517
Valor de Salida										130.209
BAIT	6.683	6.888	7.062	7.221	7.384	7.550	4.070	7.190	7.352	137.726
VAN	6.683	6.412	6.120	5.825	5.545	5.278	2.649	4.356	4.146	72.299
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	119.313 €									

VALOR DE MERCADO ADOPTADO

119.313 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración:	30/09/2024
Referencia ST :	4026667S24
Fecha de Visita:	25/01/2024
Colaborador de ST:	Pilar Royo Escobedo
Base de valoración	Valor de Mercado
<hr/>	
Tipología:	Vivienda en edificio
Dirección:	Carrer Tamarit 35 bjo 2
Referencia Catastral :	0145919DF3904E0002JH
Municipio:	Ripollet CP: 8291
Provincia / Comunidad	Provincia Comunidad Barcelona Catalunya
<hr/>	
Anexos:	
<hr/>	
Estado de ocupación:	Arrendado
Estado constructivo:	Terminado y acondicionado
Antigüedad	1967 56 años
Estado interior	Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P00	viv	55	5	60 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Vivienda situada en zona residencial de edificios plurifamiliares de calidad medio baja de entre 4 y 5 plantas. Ubicación próxima a equipamiento escolar, deportivo, mercado municipal, servicios de asistencia sanitaria y servicios de transporte público. Perfil de renta de la población dominante medio. Antigüedad aproximada del entorno 50 años.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0145919DF3904E0002JH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TAMARIT 35 Es:1 Pl:BJ Pt:02
08291 RIPOLLET (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 44 m2
Año construcción: 1967

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1BJ:02	39
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 432 m2
Participación del inmueble: 5,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/400





Descripción inmueble

**El inmueble**

La vivienda se distribuye en vestíbulo, salón-comedor, cocina, baño, 3 dormitorios, terraza y galería. Se ubica en la planta baja del edificio puerta segunda. No dispone de calefacción. Tiene aire acondicionado, instalación de gas butano, carpintería de aluminio lacado, puertas de madera barnizada y suelos cerámicos, según información fotográfica aportada por cliente. El edificio está compuesto de PB + 4 y no dispone de ascensor.

De acuerdo a la documentación facilitada las calidades constructivas son de tipo medio-bajo y el estado de conservación es medio-bajo. El inmueble tiene letra G según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	15/06/2022	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	650 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	683 €/ mes
Actualización renta	Arca				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

La tendencia del mercado de vivienda continua siendo alcista y se prevé una ralentización del crecimiento de los unitarios medios.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0027
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Cl Sant Josep, nº1		62	750	3%	11,7	1,05	17%	12,3
Rb Sant Jordi, 108-110		71	1.350	9%	17,3	0,84	17%	14,5
Cl Bobila, nº 6		79	1.000	3%	12,3	1,05	17%	12,8
Cl Doctor Zamenhof, nº3		66	850	3%	12,5	1,05	17%	13,1
Cl Tamarit, nº32		65	840	3%	12,5	1,00	16%	12,5
Cl Molí d'en Rata, nº20		122	1.150	3%	9,1	1,19	16%	10,9
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	12,72
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	763
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	9.158

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Cl Verge de Montserrat nº18	65	137.000	4%	2.023	1,00	17%	2.023	
Rambla Sant Jordi nº108	56	96.000	4%	1.646	1,00	17%	1.646	
Cl Monturiol nº78	62	112.000	4%	1.734	1,00	17%	1.734	
Cl Jodep de Viure nº18	72	139.000	4%	1.853	1,05	17%	1.946	
Cl Sant Jordi nº73	84	185.000	4%	2.114	1,15	16%	2.431	
Cl Montcada nº45	78	108.000	4%	1.329	1,10	16%	1.462	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.872

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,28%	Renta bruta actual contrato	8.196 €/año	Plazo restante contr.	4 años y 8 meses
Valor de salida	120.933	Renta bruta mercado	9.158 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	7,43%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	852 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	7.896	8.133	8.336	8.524	6.376	6.946	7.102	7.262	7.425	7.592
TOTAL GASTOS	852	871	890	910	931	952	973	995	1.018	1.041
CAPEX					1.251					
RENTA NETA	7.044	7.262	7.446	7.613	4.194	5.994	6.129	6.267	6.408	6.552
Valor de Salida										120.933
BAIT	7.044	7.262	7.446	7.613	4.194	5.994	6.129	6.267	6.408	127.485
VAN	7.044	6.760	6.452	6.141	3.149	4.189	3.987	3.795	3.612	66.897
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	112.027 €									

VALOR DE MERCADO

112.027 €



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4027667B24
Fecha de Visita: 26/01/2024
Colaborador de ST: Eduard Jover Portella
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: C. Marinel.lo Bosch 16-18 esc.1 2º1ª
Referencia Catastral : 8514004DG1081B00171B
Municipio: Terrassa CP: 8222
Provincia / Comunidad: Provincia Comunidad
Barcelona

Anexos: -

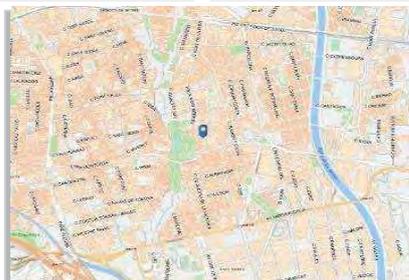
Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1975 49 años
Estado interior: Reforma no reciente de cocina y baño

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	97	9,7	107 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Bueno



El entorno

Distrito delimitado por los viales de su trama urbana y parque de Vallparadís. Cerca de la carretera Montcada, eje de circunvalación del municipio. Bien comunicada con transporte público de autobús y tren de los FGC. Limitada existencia de aparcamiento en vía pública. Próxima a parque de Vallparadís, Mútua de Terrassa y escuelas universitarias. Población de nivel de renta medio-bajo. Barrio del casco urbano de los años 70-80 con remodelación durante los años 2000-2008. Área de vivienda en bloque con edificios plurifamiliares de calidad media, con 4 y 5 plantas de altura, plantas bajas no comerciales y garajes en planta sótano de algunos edificios.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8514004DG1081B00171B

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARINELLO BOSCH,DE 16 Es:1 Pt: 2 Pt: 1
08222 TERRASSA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 107 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/ 2/ 1	107

PARCELA

Superficie gráfica: 722 m2
Participación del inmueble: 3,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

La vivienda se distribuye en vestíbulo, salón-comedor, terraza, cocina, baño y 3 dormitorios. Se ubica en la planta 2ª y dispone de las siguientes instalaciones: Ascensor, armarios empotrados, calefacción, aire acondicionado y Agua Caliente Sanitaria. El edificio dispone de garajes tipo box en planta baja.

De acuerdo a la información facilitada las calidades constructivas son de tipo medio y el estado de conservación es bueno. El inmueble tiene letra F según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	10/06/2019	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	675 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	717 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Junto con la vivienda y dentro del precio se entrega mobiliario y ajuar. La parte arrendataria asume gasto por consumo y ampliación de los suministros ya existentes. También la tasa Municipal por la prestación del servicio de gestión de residuos urbanos y prima de lapóliza del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

Zona actualmente con buen mercado para este tipo de viviendas. Precios estables, con buena velocidad de ventas y alquiler. La oferta de renta es bastante limitada y con precios altos.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0028
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C. Solsona		90	898	5%	9,5	0,90	17%	8,5
C. Eugeni Ferrer Dalmau		85	870	5%	9,7	0,86	17%	8,3
C. Solsona		95	973	5%	9,7	1,00	17%	9,7
C. Xuquer		78	850	5%	10,4	0,90	17%	9,3
GR. Sant Llorenç		69	760	5%	10,5	0,90	17%	9,4
Av. Josep Tarradellas		111	866	5%	7,4	1,00	17%	7,4
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	8,77
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	936
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	11.231

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	CTF	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2
C. Mn. Tatcher 16		82	185.000	7%	2.098	1,03	17%	2.155
C. Joaquim de Paz 47		83	193.325	7%	2.166	1,05	17%	2.265
Ctra. Montcada 368		112	261.508	7%	2.171	0,98	17%	2.133
C. Colom 76		85	199.405	7%	2.182	1,00	17%	2.189
C. Amadeu de Savoia		81	192.700	7%	2.212	0,95	17%	2.108
C. Salmeron 260		89	211.200	7%	2.207	1,01	17%	2.225
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.179

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	4,83%	Renta bruta actual contrato	8.604 €/año	Plazo restante contr.	1 años y 8 meses
Valor de salida	286.818	Renta bruta mercado	11.231 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	6,36%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.699 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	8.071	6.506	11.857	12.124	12.397	12.675	12.961	13.252	13.550	13.855
TOTAL GASTOS	1.699	1.737	1.777	1.816	1.857	1.899	1.942	1.986	2.030	2.076
CAPEX		1.170								
RENTA NETA	6.371	3.598	10.080	10.307	10.539	10.776	11.019	11.267	11.520	11.779
Valor de Salida										286.818
BAIT	6.371	3.598	10.080	10.307	10.539	10.776	11.019	11.267	11.520	298.598
VAN	6.371	3.383	8.911	8.567	8.237	7.918	7.613	7.319	7.036	171.473
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	236.828 €									

VALOR DE MERCADO

236.828 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración:	30/09/2024
Referencia ST :	4020677C24
Fecha de Visita:	25/01/2024
Colaborador de ST:	Pilar Royo Escobedo
Base de valoración	Valor de Mercado
Tipología: Vivienda en edificio sin anejos	
Dirección: Calle Elionor nº 26 1º 1ª	
Referencia Catastral : 2125511DF3922E0002MD	
Municipio:	Montcada i Reixac CP: 8110
Provincia / Comunidad	Barcelona Catalunya
Anexos:	
Estado de ocupación:	Arrendado
Estado constructivo:	Terminado y acondicionado
Antigüedad	1910 112 años
Estado interior	Reformado en buen estado

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral				
planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv	68	2	70 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Bueno



El entorno

Barrio centro del municipio de Montcada i Reixac, delimitado por las calles Mosén Joaquim Castellví, Avda. de la Ribera y calle Ctra. Vella. En el barrio está ubicado el Ayuntamiento, el centro de asistencia primaria y varios colegios e institutos, parques y zonas verdes. El barrio cuenta con dos líneas de tren, líneas de autobuses, así como acceso por varias carreteras y la autovía C-17. Nivel de renta medio. Área de vivienda en bloque de con edificios plurifamiliares de calidad media, con alturas de entre 3 a 5 plantas, con plantas bajas en general destinadas a usos comerciales y con sótanos destinados a garajes.

GOBIERNO DE ESPAÑA - VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO - SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA - MINISTERIO DE HACIENDA - DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2125511DF3922E0002MD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE:		PARCELA								
Localización: CL ELIONOR 26 Es:1 Pl:01 Pt:01 08110 MONTCADA I REIXAC [BARCELONA]		Superficie gráfica: 84 m2 Participación del inmueble: 50,00 % Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]								
Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 70 m2 Año construcción: 1910										
CONSTRUCCIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino</th> <th>Escala/Planta/Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>/01/01</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>Elementos comunes</td> <td></td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>			Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²	VIVIENDA	/01/01	68	Elementos comunes	
Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²								
VIVIENDA	/01/01	68								
Elementos comunes		2								

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





Descripción inmueble

**El inmueble**

La vivienda se distribuye en vestíbulo, salón-comedor, terraza, cocina, baño y 2 dormitorios. Se ubica en la planta primera y dispone de las siguientes instalaciones: Agua Caliente Sanitaria y electricidad. El edificio no dispone de aparcamientos ni trasteros.

De acuerdo a la documentación facilitada las calidades constructivas son de tipo medio y el estado de conservación es bueno. El inmueble tiene letra G según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	15/03/2022	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	600 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Sí	Renta bruta actual (mes)	628 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. Los gastos que asume el inquilino expresamente, son, los de los suministros existentes y los de los que se tengan que instalar o dar de alta, la tasa de gestión de residuos y el gasto de la prima del seguro del hogar. El arrendador asume los gastos de IBI y comunidad de propietarios.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en el barrio de su ubicación, o en el entorno del mismo municipio.

Actualmente se aprecia una oferta limitada de viviendas de alquiler con el consiguiente incremento en los precios de alquiler.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0029
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Urbanització Santelvira nº15		68	1.200	3%	17,1	0,81	16%	13,9
CI Baix de Sant Pere nº53		94	1.000	3%	10,3	1,10	17%	11,4
CI Dr Buxó nº26		114	950	3%	8,1	1,20	16%	9,7
CI Mercè Rodoreda nº1		84	899	3%	10,4	1,00	17%	10,4
CI Llevant nº4		62	632	3%	9,9	1,05	17%	10,4
CL Consell Cent nº32		102	800	3%	7,6	1,21	17%	9,2
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	10,79
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	755
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	9.061

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Plaza de la Ribera nº 5	62	107.000	3%	1.674	1,10	16%	1.837	
CI Conca nº 17	72	130.000	3%	1.751	1,10	16%	1.931	
Pº Pells nº 13	80	150.000	3%	1.819	1,05	17%	1.910	
Pº Cabrera nº 19	72	137.000	3%	1.846	1,00	17%	1.846	
CL Jaume Balmes nº6	50	117.000	3%	2.270	0,86	17%	1.941	
CL París nº 1	72	135.000	3%	1.819	1,05	17%	1.910	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.896

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,28%	Renta bruta actual contrato	7.537 €/año	Plazo restante contr.	4 años y 5 meses
Valor de salida	155.898	Renta bruta mercado	9.061 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	7,90%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	544 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	7.187	7.403	7.588	7.758	6.225	8.957	9.158	9.364	9.575	9.790
TOTAL GASTOS	544	556	569	582	595	608	622	636	650	665
CAPEX					1.251					
RENTA NETA	6.643	6.846	7.019	7.177	4.379	8.349	8.536	8.728	8.925	9.126
Valor de Salida										155.898
BAIT	6.643	6.846	7.019	7.177	4.379	8.349	8.536	8.728	8.925	165.024
VAN	6.643	6.345	6.028	5.712	3.230	5.707	5.408	5.125	4.856	83.219
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	132.274 €									

VALOR DE MERCADO ADOPTADO

132.274 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4029677F24
Fecha de Visita: 26/01/2024
Colaborador de ST: PILAR MEDRANO
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: VIVIENDA EN EDIFICIO
Dirección: CALLE MARE D DEU DEL CORREDOR 20,
 2388106DF5928N0004HG
Referencia Catastral :
Municipio: MATARÓ CP: 8303
Provincia / Comunidad: Provincia Comunidad
 BARCELONA / CATALUÑA

Anexos: Trastero

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1968 56 años
Estado interior: Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P02	viv			54 m2c
Pcbta	trast			s/d

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Distrito delimitado por el Camí del Mig, la Avda. Puig, el parque de Cerdanyola y la Ronda Josep Tarradellas. Dispone de un colegio, un instituto y dos centros cívicos, el parque de Cerdanyola y un club de fútbol, un centro médico y una escuela para adultos. Como elemento negativo destacar la proximidad al polígono industrial Pla den Boet. Bien comunicada mediante líneas de autobús. Dispone de aparcamiento público y gratuito en la calle. Nivel de renta medio-bajo con un porcentaje entorno al 50% de población inmigrante. Barrio con alta densidad de vivienda en bloque de calidad media-media baja de 3-5 plantas de altura con bajos comerciales y sin planta sótano de garajes en la mayoría de edificios.



GOBIERNO DE ESPAÑA
 VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
 MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2388106DF5928N0004HG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL MARE DE DEU DEL CORREDOR 20 Es:1 Pl:02 Pt:01
 08303 MATARÓ [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 54 m2
Año construcción: 1968

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1:02/01	54

PARCELA

Superficie gráfica: 127 m2
Participación del inmueble: 8,400 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

El inmueble consta de salón-comedor con despacho abierto, cocina, baño y 1 dormitorio. Se ubica en la planta 2ª y dispone de las siguientes instalaciones: Termo eléctrico para abastecer de agua Caliente Sanitaria. El edificio no dispone de una planta de garaje. La vivienda dispone de un trastero privado en el terrado comunitario.

De acuerdo a la documentación facilitada las calidades constructivas son de tipo medio/bajo y el estado de conservación es correcto. El inmueble tiene letra G según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	18/08/2021	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	420 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	449 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Según cláusula decimotercera del contrato ésta indica que la vivienda se alquila con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato. Los gastos que asume el inquilino expresamente son el IBI y la comunidad de propietarios.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en el barrio de su ubicación o colindantes, del mismo municipio. Se ha reducido la oferta de pisos de alquiler en los últimos meses en el entorno próximo, siendo casi nula en el barrio.

En la actualidad se observa una reactivación en la venta de viviendas debido a la bajada de tipos de interes y la inflación con previsión de estabilización en los precios de venta. Existe poca oferta de viviendas en alquiler. Ofertas de alquiler temporal, cada vez más abundantes.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0030
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Ronda Bellavista,46		42	630	5%	14,3	0,81	10%	11,5
Ronda President Macià, 44		90	950	5%	10,0	1,07	20%	10,7
Ronda O'Donnell, 99		100	945	5%	9,0	1,06	20%	9,5
Cl Churruca		55	740	5%	12,8	0,86	20%	10,9
Plaça Morberia,		64	900	5%	13,4	0,90	20%	12,0
Cl Mossen Mole, 37		57	900	5%	15,0	0,92	10%	13,8
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	11,15
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	602
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	7.225

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Roger de Lluria, 74	78	129.000	7%	1.538	1,02	15%	1.568	
Germà Doroteo, 15	61	124.000	7%	1.890	1,14	15%	2.147	
Cl. Vitoria, 99	71	114.000	5%	1.525	1,11	15%	1.699	
Cl Valencia nº 81	50	67.000	5%	1.273	0,90	15%	1.149	
Cl Mare deu Cisa nº 28	50	89.000	5%	1.691	0,98	20%	1.655	
Cl Mare Deu Corredor, 27	56	71.700	5%	1.216	0,98	20%	1.190	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.553

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	7,58%	Renta bruta actual contrato	5.391 €/año	Plazo restante contr.	3 años y 10 meses
Valor de salida	98.613	Renta bruta mercado	7.225 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	8,92%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	667 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	5.121	5.274	5.422	4.631	6.052	6.768	6.937	7.110	7.288	7.470
TOTAL GASTOS	667	688	707	725	743	761	780	800	820	840
CAPEX				1.243						
RENTA NETA	4.454	4.586	4.715	2.663	5.310	6.006	6.156	6.310	6.468	6.630
Valor de Salida										98.613
BAIT	4.454	4.586	4.715	2.663	5.310	6.006	6.156	6.310	6.468	105.242
VAN	4.454	4.211	3.974	2.061	3.772	3.917	3.686	3.469	3.264	48.766
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	81.574 €									

VALOR DE MERCADO

81.574 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración:	30/09/2024
Referencia ST :	4022687G24
Fecha de Visita:	25/01/2024
Colaborador de ST:	Pilar Royo
Base de valoración	Valor de Mercado
Tipología:	Vivienda en edificio
Dirección:	C/ Verge de Montserrat 10 2ª4ª
Referencia Catastral :	9241109DF2994A0019WK
Municipio:	Ripollet CP: 8291
Provincia / Comunidad	Provincia Comunidad
	Barcelona Catalunya
Anexos:	
Estado de ocupación:	Arrendado
Estado constructivo:	Terminado y acondicionado
Antigüedad	1967 57 años
Estado interior	Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :	según información catastral			
planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P02	viv	60	5	65 m2c
P-1				

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Medio - bajo	Adecuado



El entorno

Entorno residencial con edificios plurifamiliares de calidad media, delimitados por la autopista C-58 y calle Verge de Montserrat. Vivienda próxima a equipamiento docente, comercail, asistencial, parques y jardines y bien comunicada con servicios de autobús y RENFE. Nivel de renta medio-bajo. Entorno con antigüedad de más de 50 años.

Edificio afectado por la nueva ordenación de la c/ Verge de Montserrat, en un ámbito no edificable calificado como Protección de Sistemas Generales por su proximidad a las vías del tren. En esta situación, no obstante, se permiten las obras de mantenimiento, reforma y mejora. No consta expediente de derribo sobre el inmueble.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9241109DF2994A0019WK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VERGE DE MONTSERRAT 10 Es:1 Pl:02 Pt:04
08291 RIPOLLET [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 65 m2
Año construcción: 1967

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVENDA	1/02/04	60
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 303 m2
Participación del inmueble: 4,2100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



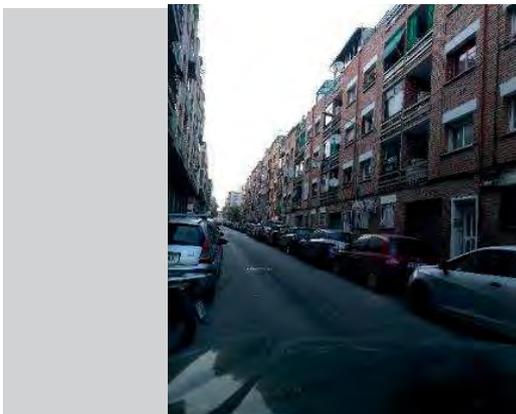
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

El inmueble consta de vestíbulo, salón-comedor, terraza, cocina, baño y 2 dormitorios. Se ubica en la planta segunda del edificio. No dispone de ascensor. El edificio está compuesto de PB + 4 y planta sótano, destinado principalmente al uso residencial. La vivienda carece de trastero y garaje como elementos vinculados.

De acuerdo a la información facilitada las calidades constructivas son de tipo bajo y el estado de conservación es aparentemente normal. Certificado de eficiencia energética letra G.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/01/2023	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	650 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	SI	Renta bruta actual (mes)	670 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. Gastos de arrendador IBI y comunidad. Resto de gastos a cargo del arrendatario, incluido contratación del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

Zona degradada con poco movimiento de compraventas por ser zona poco atractiva para la demanda. Evolución con ajuste a la baja en los precios de venta. El encarecimiento de las hipotecas provoca un aumento en la demanda del alquiler con el consiguiente aumento en las rentas de alquiler.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0031
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Cl Sant Josep, nº 1		62	750	3%	11,7	1,00	17%	11,7
Rb Sant Jordi, nº 108-110		71	1.350	9%	17,3	0,80	16%	13,8
Cl Bobila, nº 6		79	1.000	3%	12,3	0,95	17%	11,6
Cl Doctor Zamenhof, nº3		66	850	3%	12,5	0,90	17%	11,2
Cl Tamarit, nº32		65	840	3%	12,5	0,90	17%	11,3
Cl Molí d'en Rata, nº20		122	1.150	3%	9,1	1,19	16%	10,9
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	11,75
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	764
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	9.168

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Cl Verge de Montserrat nº18	65	137.000	8%	1.939	0,80	16%	1.551	
Carretera de Barcelona nº240	62	120.000	5%	1.839	0,90	17%	1.655	
Cl Verge de Montserrat nº12	53	99.000	5%	1.775	0,90	17%	1.602	
Cl Verge de Montserrat nº24	60	115.000	5%	1.821	0,90	17%	1.639	
Cl Verge de Montserrat nº30	54	92.000	5%	1.619	1,00	17%	1.614	
Cl Verge de Montserrat nº15	65	137.000	8%	1.939	0,80	16%	1.551	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.603

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	7,45%	Renta bruta actual contrato	8.034 €/año	Plazo restante contr.	5 años y 3 meses
Valor de salida	118.190	Renta bruta mercado	9.168 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	8,60%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	868 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	7.709	7.940	8.139	8.322	8.509	6.201	8.233	8.419	8.608	8.802
TOTAL GASTOS	868	887	907	928	949	970	992	1.014	1.037	1.060
CAPEX	227					1.279				
RENTA NETA	6.614	7.053	7.231	7.394	7.560	3.952	7.242	7.404	7.571	7.741
Valor de Salida										118.190
BAIT	6.614	7.053	7.231	7.394	7.560	3.952	7.242	7.404	7.571	125.931
VAN	6.614	6.494	6.131	5.773	5.435	2.616	4.414	4.156	3.913	59.933
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	105.480 €									

VALOR DE MERCADO

105.480 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
 Referencia ST : 4025687H24
 Fecha de Visita: 26/01/2024
 Colaborador de ST: Assumpta Fradera
 Base de valoración: Valor de Mercado

Destino inmueble : Arrendamiento

Tipología: **VIVIENDA EN EDIFICIO**
 Dirección: **c/ Viladecans , nº25A, 3ªA**
 Referencia Catastral : 9862409DF1796D0026XG
 Municipio: **Sant Boi de Llobregat** CP: 8830
 Provincia / Comunidad: Barcelona/Catalunya

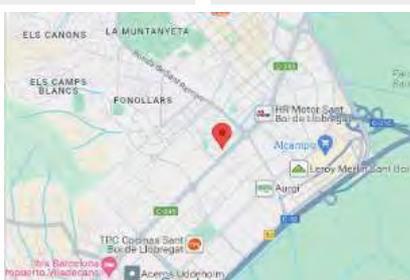
Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P03	viv	65	8	73 m2c

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
 Estado constructivo: Terminado y acondicionado
 Antigüedad: 1971 53 años
 Estado interior: Realizadas reformas no recientes

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Barrio ubicado en extremo de la población, al límite con la zona industrial, la ctra. Viladecans y la Rda. de Sant Ramón. Existen líneas de autobuses que conectan el barrio con el resto del municipio. Escaso aparcamiento. Nivel de renta de la población dominante medio-bajo y bajo. Barrio de población inmigrante de los años 1950-1960. Tipología de bloques aislados de actuación en forma de polígono, llamado El Fenix. Plantas bajas a plaza ubicadas un nivel por debajo de la cl. Viladecans, con locales comerciales. Acceso a viviendas desde cl. Viladecans mediante escaleras que desciende a la plaza inferior desde donde se accede a las cajas de escalera con ascensor de los bloques.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9862409DF1796D0026XG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL VILADECANS DE 25 Es:A Pt:03 Pt:04
 08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

Clase: URBANO
 Uso principal: Residencial
 Superficie construida: 73 m2
 Año construcción: 1971

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	AV0304	65
Elementos comunes		8

PARCELA

Superficie gráfica: 777 m2
 Participación del inmueble: 1,3600 %
 Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

El inmueble consta de vestíbulo, salón-comedor, terraza, cocina, 1 baño, lavadero y 3 dormitorios. Se ubica en la planta 3ª y dispone de las siguientes instalaciones: ascensor, calefacción, un aparato split de aire acondicionado y Agua Caliente Sanitaria.

De acuerdo a la documentación facilitada las calidades constructivas son de tipo medio y el estado de conservación es normal. La calificación energética del inmueble es letra E.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	15/02/2020	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	800 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	847 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado de venta comparable está formado por viviendas similares a la analizada, en el mismo barrio o población y el mercado de alquiler, en el mismo barrio y en barrios de características similares situados en el municipio de Cornellà y Viladecans.

Oferta muy escasa de viviendas en alquiler y demanda media-alta, lo que provoca un aumento de los precios de alquiler. La mayoría de alquileres que se comercializan, son de "alquiler temporal".





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0032
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Ciutat Cooperativa,91. St Boi Llobregat		69	850	8%	11,3	1,00	20%	11,3
c/Antoni Gaudi 67. St Boi Llobregat		89	950	8%	9,8	0,95	15%	9,3
c/Badajoz,3. St.Boi Llobregat		75	820	8%	10,1	1,00	20%	10,1
c/St Idefons 3. Cornella		70	925	8%	12,2	0,95	15%	11,5
c/Gerdera,8. Cornella		63	950	8%	13,9	1,00	15%	13,8
c/Carles Altés, 76. Viladecans		58	910	8%	14,4	1,00	15%	14,4
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	11,64
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	850
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	10.198

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
c/ Coin 4	75	144.900	2%	1.866	1,05	15%	1.954	
c/Viladecans 27	72	165.000	2%	2.246	1,00	20%	2.240	
c/Badajoz 3	75	159.900	2%	2.089	1,05	15%	2.188	
c/Ramon Menéndez Pidal 6	75	150.000	2%	1.960	1,00	15%	1.955	
c/Barcelona 4	68	150.000	2%	2.162	1,00	15%	2.156	
c/Viladecans 9	75	148.500	2%	1.940	1,00	20%	1.936	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.073

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,80%	Renta bruta actual contrato	10.160 €/año	Plazo restante contr.	2 años y 4 meses
Valor de salida	173.847	Renta bruta mercado	10.198 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	7,29%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.086 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	9.795	10.088	7.044	8.827	9.025	9.229	9.436	9.649	9.866	10.088
TOTAL GASTOS	1.086	1.110	1.135	1.161	1.187	1.214	1.241	1.269	1.297	1.327
CAPEX			1.197							
RENTA NETA	8.709	8.978	4.712	7.666	7.839	8.015	8.195	8.380	8.568	8.761
Valor de Salida										173.847
BAIT	8.709	8.978	4.712	7.666	7.839	8.015	8.195	8.380	8.568	182.608
VAN	8.709	8.368	4.093	6.207	5.916	5.638	5.373	5.121	4.880	96.940
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	151.245 €									

VALOR DE MERCADO

151.245 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 4026687Q24
Fecha de Visita: 26/01/2024
Colaborador de ST: Eduard Jove
Base de valoración Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Pol Merinales 62 2-2
Referencia Catastral : 4097004DF2949G0006US
Municipio: Sabadell CP: 8205
Provincia / Comunidad Barcelona Catalunya

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad 1965 59 años
Estado interior Adecuado a su antigüedad

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P01	viv E	63	6	69 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Barrio delimitado por la nueva zona de Can Gamburg Ronda y la cta. de Terrassa. Dispone de comercios de barrio, CAP y biblioteca de barrio cercano. Comunicación con el resto de la ciudad mediante autobús de línea y estación de FFCC a menos de 500 m. Nivel de renta medio-medio bajo. Zona de bloques plurifamiliares de los años 60 de 3 a 5 plantas, sin bajos comerciales ni garajes en sótano, de calidades medias y sin ascensor. Población inmigrante.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4097004DF2949G0006US

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL MERINALS DELS 62 N2-62 Es:1 Pt:02
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 69 m2
Año construcción: 1964

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/02/02	69

PARCELA

Superficie gráfica: 269 m2
Participación del inmueble: 6,295000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

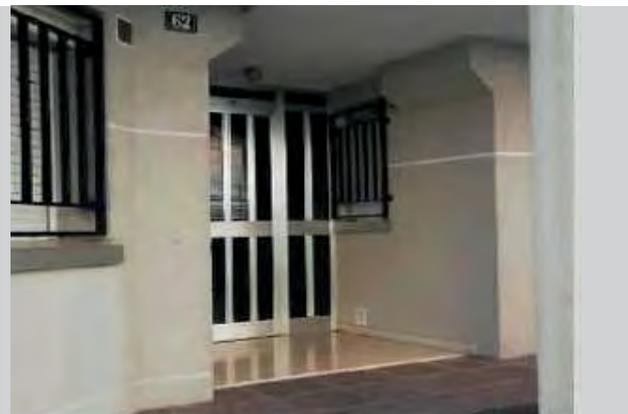
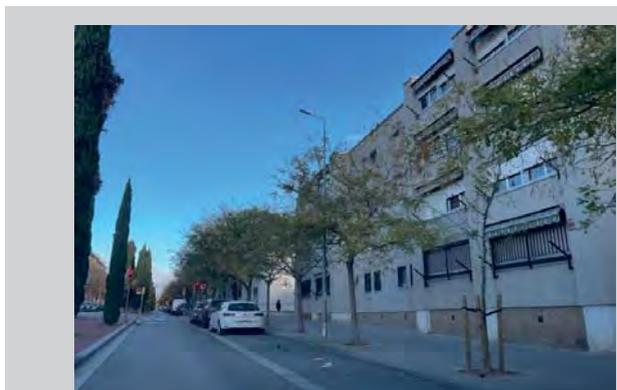
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/250





Descripción inmueble

**El inmueble**

La vivienda se distribuye en vestíbulo, salón-comedor, terraza, cocina, baño y 3 dormitorios. Se ubica en la planta 2ª.

De acuerdo a la documentación facilitada las calidades constructivas son de tipo medio y el estado de conservación es aceptable. La letra de calificación del inmueble es E, según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/11/2020	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	550 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	SI	Renta bruta actual (mes)	572 €/ mes
Actualización renta	Arca				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se alquila amueblada. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada.

Incremento de demanda de viviendas en alquiler con oferta limitada. Precios al alza tanto en venta como en alquiler con cierta tendencia a la estabilización.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0033
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
C. Espronceda		86	875	5%	9,7	1,12	20%	10,8
C. Sol i Padris		84	875	5%	9,9	1,07	20%	10,5
C. De Riego		100	1.050	5%	10,0	1,10	20%	11,0
C. Illa Bella		65	780	5%	11,4	0,99	20%	11,3
C. Antoni Vico 105		100	1.250	5%	11,9	1,00	10%	11,8
C. Sol i Padris		85	1.070	5%	12,0	0,92	10%	11,0
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	11,01
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	760
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	9.118

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
C. Romani 1	70	134.995	7%	1.794	1,05	18%	1.883	
C. Maagi Colet 70	64	125.006	7%	1.816	1,00	18%	1.812	
PG. Fleming 8	89	178.660	10%	1.807	1,00	16%	1.802	
Ctra. Terrasa 342	70	141.495	7%	1.880	1,00	16%	1.880	
AV. Maatadepera 137	84	170.521	10%	1.827	1,00	16%	1.822	
C. Ballevell 203	82	170.006	10%	1.866	1,00	16%	1.857	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.843

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	4,74%	Renta bruta actual contrato	6.864 €/año	Plazo restante contr.	3 años y 1 meses
Valor de salida	142.634	Renta bruta mercado	9.118 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, SEG, MANT
Tipo de actualización	6,69%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	893 €/año

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	6.519	6.715	6.882	5.169	7.029	7.187	7.349	7.514	7.683	7.856
TOTAL GASTOS	893	914	934	955	977	999	1.021	1.044	1.068	1.092
CAPEX				1.224						
RENTA NETA	5.626	5.801	5.948	2.990	6.052	6.188	6.327	6.470	6.615	6.764
Valor de Salida										142.634
BAIT	5.626	5.801	5.948	2.990	6.052	6.188	6.327	6.470	6.615	149.398
VAN	5.626	5.437	5.225	2.462	4.671	4.476	4.290	4.111	3.940	83.396
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	123.633 €									

VALOR DE MERCADO

123.633 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración:	30/09/2024
Referencia ST :	5022607E24
Fecha de Visita:	12/02/2024
Colaborador de ST:	Felix Fernandez
Base de valoración	Valor de Mercado
<hr/>	
Tipología:	Vivienda en edificio sin anejos
Dirección:	C/ Nou Barris 4 4º1ª
Referencia Catastral :	1690918DF3819B0015EF
Municipio:	BARCELONA CP: 8042
Provincia / Comunidad	Barcelona Cataluña
<hr/>	
Anexos:	
<hr/>	
Estado de ocupación:	Arrendado
Estado constructivo:	Terminado y acondicionado
Antigüedad	1955 68 años
Estado interior	Acabados actualizados

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies : según información catastral				
planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
P04	viv	38	3,18	41 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio - bajo	Media	Bueno



El entorno

Entorno urbano con bloques plurifamiliares aislados de 5 plantas (viviendas sociales) , cuyo uso dominante es el residencial. Tiene una antigüedad aproximada de unos 65 años. Infraestructuras realizadas y con una conservación adecuada. El nivel de comunicaciones es suficiente, con acceso completo mediante transportes públicos (bus,metro..). El nivel de renta del entorno es medio-bajo, así como la calidad constructiva .

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1690918DF3819B0015EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL NOU BARRIS 4 Pt-04 Pt-01
08042 BARCELONA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 40 m2
Año construcción: 1955

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/0401	38
Elementos comunes		2

PARCELA

Superficie gráfica: 194 m2
Participación del inmueble: 5.018000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/200





Descripción inmueble



El inmueble

La vivienda consta de vestíbulo, salón-comedor, cocina, baño y 1 dormitorio. Se ubica en la planta cuarta y dispone de las siguientes instalaciones: Aire acondicionado mediante split y Agua Caliente Sanitaria. Carece de ascensor.

Las calidades constructivas son de tipo medio-bajo (viviendas sociales) y el estado de conservación es bueno. La calificación energética de la vivienda es letra G, según CEE facilitado por la propiedad.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	15/01/2020	Gastos arrendador:	Comunidad + IBI	Renta bruta inicial (mes):	595 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	SI	Renta bruta actual (mes)	631 €/mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

Se incluye mobiliario y ajuar necesario para uso y disfrute del inmueble. El arrendatario asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos urbanos y prima de la póliza del seguro de hogar. Los gastos de comunidad y el IBI son a cargo del arrendador.

Estudio de mercado

Situación del mercado

La reducción del IPC y la suave bajada de los tipos de interés reactivan levemente las ventas de viviendas. En cuanto a los precios de venta continúan en aumento moderado. En relación a los alquileres, la limitada bolsa de viviendas en alquiler están provocando un aumento de precios relevante. Se prevé que esta situación se mantenga en los próximos meses.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0034
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensual	Coef. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Trinitat Nova		50	900	6%	16,9	1,05	20%	17,8
Simancas		85	1.120	6%	12,4	1,26	15%	15,6
Camprecios 17		52	850	3%	15,9	0,95	20%	15,0
Verdum		49	990	6%	19,0	0,90	15%	17,1
Prosperitat		60	1.200	6%	18,8	0,94	20%	17,7
Prosperitat		60	790	6%	12,4	1,09	15%	13,5
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	16,22
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	668
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	8.014

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coef. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
Vía Favencia 177	45	126.000	10%	2.520	1,00	20%	2.514	
Artesania 214	60	153.000	6%	2.397	1,05	20%	2.511	
Borges Blanques 11	51	122.000	4%	2.296	1,05	15%	2.405	
Almagro 26	54	160.000	3%	2.874	0,90	15%	2.580	
Santa Engracia 45	53	159.000	4%	2.880	0,95	15%	2.722	
Simancas	52	130.000	6%	2.350	1,05	15%	2.468	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.531

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,81%	Renta bruta actual contrato	7.572 €/año	Plazo restante contr.	2 años y 3 meses
Valor de salida	121.037	Renta bruta mercado	8.014 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	8,41%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	648 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	7.366	7.587	5.473	7.217	7.379	7.545	7.715	7.889	8.066	8.248
TOTAL GASTOS	648	662	677	693	708	724	740	757	774	792
CAPEX			1.197							
RENTA NETA	6.718	6.925	3.599	6.524	6.671	6.821	6.975	7.132	7.292	7.456
Valor de Salida										121.037
BAIT	6.718	6.925	3.599	6.524	6.671	6.821	6.975	7.132	7.292	128.493
VAN	6.718	6.387	3.062	5.121	4.830	4.555	4.296	4.052	3.822	62.122
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	104.966 €									

VALOR DE MERCADO

104.966 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 6007627D24
Fecha de Visita: 02/10/2024
Colaborador de ST: Félix Fernández
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Pare Pérez del Pulgar,111 Ent.2
Referencia Catastral : 2795304DF3829F0004JM
Municipio: Barcelona CP: 8033
Provincia / Comunidad: Barcelona

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1963 61 años
Estado interior: Adecuado

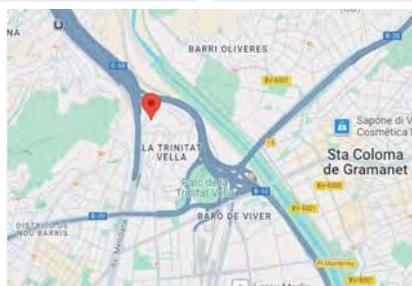
Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
Ent	viv	51	5	56 m2c

Calidad Entorno Calidad inmueble Estado inmueble

Medio-bajo	Media	Medio
------------	-------	-------



El entorno

Ubicado en Trinitat Vella, barrio alejado del centro urbano, desarrollado a partir de los años 1950. El nivel de comunicaciones es suficiente, con acceso mediante Metro y autobús. Se caracteriza por construcciones de calidad medio-baja, gran parte de ellas sin ascensor. El nivel de renta del entorno es medio-bajo. El edificio se encuentra en la parte alta (norte) del barrio, al lado de donde estaba situada la antigua prisión.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2795304DF3829F0004JM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PARE PEREZ DEL PULGAR 111 Pt:EN Pt:02
08033 BARCELONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 56 m2
Año construcción: 1963

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	/EN/02	51
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 244 m2
Participación del inmueble: 6,6600 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 2 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido el año 1963 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades constructivas medias y sin ascensor. Según información dispuesta el estado de conservación de la vivienda es normal y ha sido pintada recientemente. Se distribuye en 2 dormitorios, salón-comedor, cocina, 1 baño y balcón. CEE : E

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/05/2021	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	570 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	611 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

La reducción del IPC y la suave bajada de los tipos de interés reactivan levemente las ventas de viviendas. Se prevé que los precios sigan en aumento pero de forma más moderado. En relación a los alquileres, la limitada bolsa de viviendas en alquiler está provocando un aumento de precios relevante. Se prevé que esta situación se mantenga en los próximos meses.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0035
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Trinitat Nova		50	900	7%	16,7	0,90	17%	15,1
C/ Mireia		80	1.190	7%	13,8	1,00	17%	13,8
C/ Sant Iscle, 38		80	1.100	4%	13,2	0,95	17%	12,5
C/ Simancas		85	1.120	7%	12,3	0,95	17%	11,6
C/ Sant Adria 117		85	1.300	7%	14,2	0,95	17%	13,5
C/ Jota, 70		75	900	4%	11,5	0,93	17%	10,7
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	12,87
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	721
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	8.648

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
C/ Ausona, 17	60	99.000	9%	1.502	1,02	17%	1.529	
C/Mare Deu Lorda, 91	67	107.000	6%	1.501	1,10	17%	1.655	
C/ Suñol i Gras, 5	58	88.000	8%	1.396	1,05	17%	1.466	
Via Barcino, 26	46	92.000	10%	1.800	0,90	17%	1.625	
C/Finestrelles,58	62	130.000	5%	1.992	0,92	17%	1.836	
C/Perez del Pulgar,27	64	97.000	2%	1.485	1,05	17%	1.560	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.612

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	7,78%	Renta bruta actual contrato	7.330 €/año	Plazo restante contr.	3 años y 7 meses
Valor de salida	102.750	Renta bruta mercado	8.648 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	9,20%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	696 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	7.050	7.261	7.443	5.605	7.149	7.310	7.475	7.643	7.815	7.991
TOTAL GASTOS	696	712	728	745	761	778	796	814	832	851
CAPEX				1224						
RENTA NETA	6.353	6.549	6.715	3.637	6.388	6.532	6.679	6.829	6.983	7.140
Valor de Salida										102.750
BAIT	6.353	6.549	6.715	3.637	6.388	6.532	6.679	6.829	6.983	109.890
VAN	6.353	5.997	5.631	2.793	4.493	4.207	3.939	3.688	3.454	49.774
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	90.329 €									

VALOR DE MERCADO

90.329 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 7005647Z24
Fecha de Visita: 02/10/2024
Colaborador de ST: Félix Fernández
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: Calle Pare Pérez del Pulgar,111 Esc B PB Pt
Referencia Catastral : 2795304DF3829F0015W1
Municipio: Barcelona CP: 8033
Provincia / Comunidad: Barcelona

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1963 61 años
Estado interior: Bueno

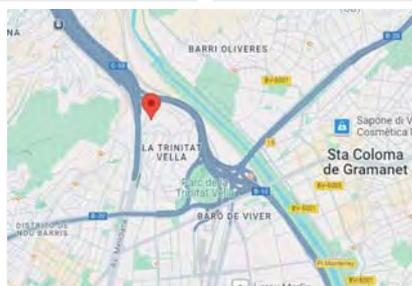
Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
Baja	viv	50	5	55 m2c

Calidad Entorno Calidad inmueble Estado inmueble

Medio-bajo	Media	Medio
------------	-------	-------



El entorno

Ubicado en Trinitat Vella, barrio alejado del centro urbano, desarrollado a partir de los años 1950. El nivel de comunicaciones es suficiente, con acceso mediante Metro y autobús. Se caracteriza por construcciones de calidad medio-baja, gran parte de ellas sin ascensor. El nivel de renta del entorno es medio-bajo. El edificio se encuentra en la parte alta (norte) del barrio, al lado de donde estaba situada la antigua prisión.



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2795304DF3829F0015W1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PARE PEREZ DEL PULGAR 111 Es:B Pt:02
08033 BARCELONA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 55 m2
Año construcción: 1963

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	B/0/02	50
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 244 m2
Participación del inmueble: 6,6600 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 3 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido el año 1963 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades constructivas medias y sin ascensor. Según información dispuesta el estado de conservación de la vivienda es bueno al haber estado reformada recientemente. Se distribuye en 2 dormitorios, salón-comedor-cocina, 1 baño y patio interior. Dispone de agua caliente sanitaria mediante un termo eléctrico. CEE: E

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/07/2022	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	570 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	599 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

La reducción del IPC y la suave bajada de los tipos de interés reactivan levemente las ventas de viviendas. Se prevé que los precios sigan en aumento pero de forma más moderado. En relación a los alquileres, la limitada bolsa de viviendas en alquiler está provocando un aumento de precios relevante. Se prevé que esta situación se mantenga en los próximos meses.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0036
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
Trinitat Nova		50	900	7%	16,7	0,95	17%	15,9
C/ Mireia		80	1.190	7%	13,8	1,05	17%	14,5
C/ Sant Iscle, 38		80	1.100	4%	13,2	1,00	17%	13,2
C/ Simancas		85	1.120	7%	12,3	1,00	17%	12,2
C/ Sant Adria 117		85	1.300	7%	14,2	1,00	17%	14,2
C/ Jota, 70		75	900	4%	11,5	0,98	17%	11,3
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	13,53
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	744
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	8.929

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
C/ Ausona, 17	60	99.000	9%	1.502	1,07	17%	1.606	
C/Mare Deu Lorda, 91	67	107.000	6%	1.501	1,16	17%	1.738	
C/ Foradada, 43	65	140.000	8%	1.992	0,97	17%	1.928	
Via Barcino, 26	46	92.000	10%	1.800	0,90	17%	1.625	
C/Finestrelles,58	62	130.000	5%	1.992	0,92	17%	1.836	
C/Perez del Pulgar,27	64	97.000	2%	1.485	1,10	17%	1.638	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	1.728

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	7,45%	Renta bruta actual contrato	7.186 €/año	Plazo restante contr.	4 años y 9 meses
Valor de salida	106.240	Renta bruta mercado	8.929 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	8,87%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	721 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	6.911	7.118	7.296	7.461	5.721	7.240	7.403	7.569	7.740	7.914
TOTAL GASTOS	721	737	754	771	788	806	824	843	862	881
CAPEX					1251					
RENTA NETA	6.190	6.381	6.542	6.690	3.682	6.434	6.579	6.727	6.878	7.033
Valor de Salida										106.240
BAIT	6.190	6.381	6.542	6.690	3.682	6.434	6.579	6.727	6.878	113.273
VAN	6.190	5.861	5.520	5.184	2.621	4.207	3.951	3.711	3.485	52.718
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	93.448 €									

VALOR DE MERCADO

93.448 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

Fecha de Valoración: 30/09/2024
Referencia ST : 7004677A24
Fecha de Visita: 08/10/2024
Colaborador de ST: Jacobo Gasset
Base de valoración: Valor de Mercado

Tipología: Vivienda en edificio
Dirección: c/ Venancio Martín 46, Bajo C
Referencia Catastral : 4222611VK4742C0003IY
Municipio: Madrid CP: 28038
Provincia / Comunidad: Madrid

Anexos:

Estado de ocupación: Arrendado
Estado constructivo: Terminado y acondicionado
Antigüedad: 1961 63 años
Estado interior: Adecuado

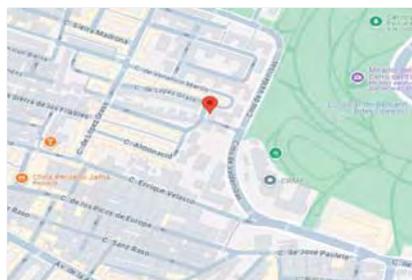
Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
Baja	viv	56	3	59 m2c

Calidad Entorno Calidad inmueble Estado inmueble

Medio	Media	Medio
-------	-------	-------



El entorno

Ubicado en el barrio de Numancia, incluido en el distrito de Puente de Vallecas, barrio situado en el exterior de la M-30, con buena comunicación mediante transporte público y privado. Consolidado, experimenta un auge de construcción a principios de los años 60 que complementa la barriada con nuevos edificios de calidad media que dan servicio a la población que acude a Madrid atraída por los puestos laborales. Renovación puntual de edificios en parcelas procedentes de demoliciones. Limita al norte con la A-3, al este con la calle de Felipe Pío, al sur con la Avda de la Albufera y al este con la M-30. Es un barrio residencial, popular, de alta densidad con comercios en las plantas bajas de los edificios.



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4222611VK4742C0003IY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VENANCIO MARTIN 46 PE:00 PE:C
28038 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 59 m2
Año construcción: 1961

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	/00/C	56
Elementos comunes		3

PARCELA

Superficie gráfica: 240 m2
Participación del inmueble: 4,167000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 3 de Octubre de 2024





Descripción inmueble



El inmueble

Edificio construido en 1961 según Catastro, de tipología manzana abierta, con calidades muy sencillas, sin aparentes mejoras y con instalación de ascensor reciente, ubicado en la fachada externa del edificio. Presenta ITE favorable de fecha 19/06/2017. Apparentemente no dispone de espacios comunes. Las zonas de parcela libre entre edificios están adoquinadas sin ajardinamiento y sin mobiliario urbano, con escaso mantenimiento. Según información aportada por el cliente, el estado de la vivienda es normal. Se distribuye en tres dormitorios, salón, cocina equipada y baño. Dispone de calefacción eléctrica, armarios empotrados y suelos de tarima. Programa muy ajustado para la superficie en la que se desarrolla. Es exterior, se sitúa en planta baja y presenta rejas en ventanas. Cercano a estación de metro, colegio y parque público. Certificación de eficiencia energética letra E

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/04/2024	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	825 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	825 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, sin especificar su valor. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El mercado comparable está formado por viviendas similares a la analizada en el entorno. El inmueble se encuentra en el barrio de Numancia, que pertenece al distrito de Barrio de Vallecas. Zona residencial con predominio de la vivienda colectiva. El nivel socio económico del entorno es medio-bajo. Los precios se sitúan en la franja baja de la oferta en Madrid, lo que incrementa la demanda en un mercado con fuertes incrementos. La tendencia del valor de mercado respecto al año anterior ha presentado un comportamiento al alza. La renta que figura en el contrato de arrendamiento, es acorde a la del mercado actual.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0035
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie m2	Renta bruta salida mensua	Coefic. Negoc.	Renta unitaria eur /m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Renta unitario corregido €/m2
CI Manuel Arranz, 10		57	920	5%	15,3	0,90	16%	13,8
CI Santa Beatriz, 17		62	1.095	7%	16,4	0,90	16%	14,8
CI Francisco Iglesias, 26		54	970	7%	16,7	0,90	16%	15,1
CI López Grass, 28		57	1.125	10%	17,8	0,87	18%	15,5
CI Peña Prieta 41		63	1.100	8%	16,1	0,86	17%	13,7
CI Santa Beatriz, 5		67	950	7%	13,2	0,92	17%	12,2
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	14,19
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	837
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	10.045

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	Superficie m2	Precio de salida	Coefic. Negoc.	VM unitario €/m2	Coef. Homog.	Ponderación %	Vm unitario corregido €/m2	
CI Camino de Valderribas, 26	58	199.000	5%	3.259	0,77	18%	2.508	
CI López Grass, 36	59	159.000	8%	2.479	0,97	18%	2.404	
CI López Grass, 26	59	175.000	3%	2.865	0,95	16%	2.721	
CI David Lara, 1	53	168.000	3%	3.087	0,88	16%	2.703	
CI Almonacid, 13	53	175.000	2%	3.250	0,78	16%	2.546	
CI Enrique Velasco, 16	65	228.000	11%	3.108	0,91	16%	2.823	
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	2.611

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	5,98%	Renta bruta actual contrato	9.900 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 6 meses
Valor de salida	190.058	Renta bruta mercado	10.045 €/año	Gastos no repercut.	IBI, COM, MANT
Tipo de actualización	8,23%	Plazo desocup. entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	836 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	9.605	9.893	10.140	10.369	10.602	10.840	8.440	11.852	12.119	12.392
TOTAL GASTOS	836	855	874	894	914	935	956	977	999	1.022
CAPEX							1.308			
RENTA NETA	8.769	9.038	9.266	9.475	9.688	9.906	6.176	10.875	11.120	11.370
Valor de Salida										190.058
BAIT	8.769	9.038	9.266	9.475	9.688	9.906	6.176	10.875	11.120	201.428
VAN	8.769	8.351	7.910	7.473	7.060	6.670	3.842	6.251	5.905	98.833
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	161.063 €									

VALOR DE MERCADO

161.063 €



Sociedad de Tasación



Datos generales

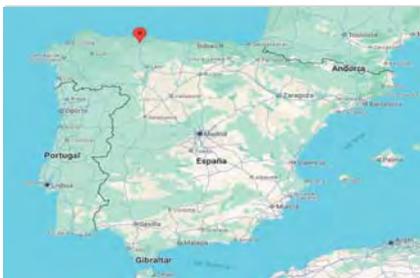
Fecha de Valoración:	30/09/2024		
Referencia ST :	7009697R24		
Fecha de Visita:	02/10/2024		
Colaborador de ST:	Beatriz Verdejo		
Base de valoración	Valor de Mercado		
Tipología:	Vivienda en edificio		
Dirección:	Calle Tenderina 58 Esc 1 Pl 02 Pt Dr		
Referencia Catastral :	0454001TP7005S0009BS		
Municipio:	Oviedo	CP:	33010
Provincia / Comunidad	Asturias		
Anexos:	Trastero		
Estado de ocupación:	Arrendado		
Estado constructivo:	Terminado y acondicionado		
Antigüedad	1963		68 años
Estado interior	Adecuado		

Destino inmueble : Arrendamiento

Superficies :

planta	uso	s. priv	s. com.	total construida
Ent	viv	85	6	91 m2c
-1	alm			18 m2c

Calidad Entorno	Calidad inmueble	Estado inmueble
Medio	Media	Medio



El entorno

Ubicada en La Tenderina, barrio cercano al centro, con buena comunicación mediante transporte público. Consolidado, con edificios de diferentes épocas de construcción y calidad media-baja y media. El edificio de 1956 se encuentra en la calle que da nombre al barrio. Es un barrio residencial con comercios en las plantas bajas de los edificios. En el entorno se encuentra la Fábrica de Armas de La Vega, clausurada y en la que se pretende reconvertir el recinto en un centro tecnológico, cultura y comercial.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0454001TP7005S0009BS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TENDERINA 58 Esc:1 Pl:02 Pt:DR
33010 OVIEDO (ASTURIAS)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 109 m2
Año construcción: 1956

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-/107	18
VIVIENDA	1/02/DR	85
Elementos comunes		6

PARCELA

Superficie gráfica: 1.031 m2
Participación del inmueble: %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/1000

Jueves , 3 de Octubre de 2024





Descripción inmueble

**El inmueble**

Edificio construido en 1956 según Catastro, de tipología manzana cerrada, con calidades medias-bajas, en estado de conservación aparentemente normal, sin ascensor. Dispone de trasteros y carece de aparcamiento; no dispone de más zonas comunes o equipamientos. Vivienda distribuida en salón independiente muy luminoso, cocina con zona office, tres dormitorios y 1 baño. Calefacción individual de gas natural, suelos de gres. Finca sin ascensor. Cuenta con trastero. Muy buena ubicación, muy próximo al centro de Oviedo, al centro comercial de los Prados y el Hospital Universitario de Asturias. Cuenta con fácil acceso, debido a su cercanía a la N-634. Certificado de eficiencia energética letra E.

Situación ocupación

ESTADO: Arrendado

Fecha inicio	01/08/2024	Gastos arrendador:	IBI, Comunidad	Renta bruta inicial (mes):	540 €/mes
Plazo contrato:	7 años	Incluye mobiliario	Si	Renta bruta actual (mes)	540 €/ mes
Actualización renta	ARCA				

Observaciones arrendamiento

La vivienda se arrienda con el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato. La parte arrendadora asume los gastos de Comunidad e IBI. La parte arrendataria asume los gastos de suministros, tasa de gestión de residuos y una prima de póliza de seguro de hogar.

Estudio de mercado

Situación del mercado

El inmueble se encuentra en el barrio de La Tenderina de Oviedo. Se encuentra en una zona residencial con predominio de la vivienda colectiva en manzana cerrada, con una calidad de mercado media con plazos medios de venta. La tendencia del valor de mercado respecto al año anterior ha sido ligeramente al alza a pesar de que la economía ha experimentado cambios como la subida del IPC, aumento del precio de la luz y el gas, así como la variación del Euribor. La renta que figura en el contrato de arrendamiento, es similar a la del mercado actual.





FICHA DEL INMUEBLE

3 de 3

0038
ASAM

ESTUDIO MERCADO EN ALQUILER

Dirección	CTF	Superficie	Renta bruta	Coefic.	Renta unitaria	Coef.	Ponderación	Renta unitario
		m2	salida mensual	Negoc.	eur /m2	Homog.	%	corregido €/m2
C/ Chile 5		105	900	8%	7,9	0,75	17%	5,9
C/ Rafael Gallego Sainz		66	650	8%	9,1	0,63	17%	5,7
C/ Río Pigüeña		91	520	5%	5,4	1,05	17%	5,7
Bº Vallobín		75	600	5%	7,6	0,74	17%	5,6
C/ Los Claveles 18		78	625	5%	7,6	0,87	16%	6,7
C/San Lázaro 40		91	650	8%	6,6	0,97	16%	6,4
RENTA DE MERCADO BRUTA UNITARIA							€/ m2 mes	6,00
RENTA DE MERCADO BRUTA MES							€/mes	546
RENTA DE MERCADO BRUTA ANUAL							€/año	6.550

ESTUDIO MERCADO EN VENTA

Dirección	CTF	Superficie	Precio de	Coefic.	VM unitario	Coef.	Ponderación	Vm unitario
		m2	salida	Negoc.	€/m2	Homog.	%	corregido €/m2
C/ San Pedro Mestallón 41		103	84.000	0%	816	1,09	17%	885
C/ La Tenderina Baja 189		86	80.000	8%	856	1,02	16%	871
C/ Dario Regoyos 6		84	92.000	0%	1.095	1,00	16%	1.093
C/ Bermudez de Castro 19		87	60.000	5%	655	1,08	17%	709
Bº Sto Domingo		100	85.000	5%	808	1,02	17%	825
Bº Teatinos		98	89.000	8%	836	0,98	17%	816
VALOR DE MERCADO UNITARIO							€/m2	864

Valoración

Método de valoración e hipótesis de cálculo

Para calcular el valor del activo se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja (DFC) a 10 años y obtención del valor de salida utilizando la Exit Yield que se indica, acorde a las características, ubicación y rentabilidades esperadas de mercado.

Se han adoptado las rentas actuales procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y renta de mercado una vez finalizado el contrato. Se han tenido en cuenta posibles periodos de desocupación del inmueble e incremento de renta acorde a la evolución de mercado esperada según la ubicación u características del activo.

No se ha incluido en el valor el correspondiente al mobiliario y como gastos no repercutibles se han considerado los que constan en los contratos de arrendamiento o estimados según el caso.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

MÉTODO DESCUENTO FLUJOS DE CAJA (DCF) PARÁMETROS DE CÁLCULO

Exit Yield	6,74%	Renta bruta actual contrato	6.480 €/año	Plazo restante contr.	6 años y 10 meses
Valor de salida	97.021	Renta bruta mercado	6.550 €/año	Gastos no repercut.	IBI,COM, MANT
Tipo de actualización	8,81%	Plazo desocup, entre inquilinos	3 meses	Imp. anual no reperc.	1.263 €/año

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS POR RENTA	6.025	6.206	6.361	6.504	6.650	6.800	5.794	7.084	7.902	8.080
TOTAL GASTOS	1.263	1.291	1.320	1.350	1.380	1.411	1.443	1.475	1.509	1.543
CAPEX							1308			
RENTA NETA	4.762	4.915	5.041	5.154	5.270	5.389	3.043	5.609	6.394	6.538
Valor de Salida										97.021
VAIT	4.762	4.915	5.041	5.154	5.270	5.389	3.043	5.609	6.394	103.558
VAAN	4.762	4.517	4.258	4.001	3.760	3.533	1.834	3.106	3.254	48.437
VALOR DE MERCADO (POR DFC)	81.462 €									

VALOR DE MERCADO

81.462 €



Sociedad de Tasación

Anexo II- Supuestos generales

- **Cargas, impuestos y pagos:** Se valora bajo el supuesto de que el/los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.
- **Procedimientos:** Salvo que expresamente nos indiquen lo contrario, en la valoración se presume que no existen procedimientos administrativos o judiciales que alteren la legalidad, el uso o la propiedad de los inmuebles valorados.
- **Veracidad de la documentación:** La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, proporcionada por el Cliente o por terceros, se considera fidedigna y completa, y salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma. Por lo tanto SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad en caso de errores u omisiones de documentación e información.
- **Inmuebles arrendados:** En el caso de inmuebles arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, y se presume que estos, pueden hacer frente a sus obligaciones y que están al corriente de las mismas. No se contempla en la valoración ninguna otra averiguación sobre otras posibles modalidades de cesión, uso o dominio que puedan afectar a la disponibilidad normal del activo.
- **Características constructivas:** Se supone que el edificio se encuentra en buenas condiciones estructurales, y que no existen vicios ocultos, incluyendo pudrición, defectos técnicos o materiales que sean peligrosos o inadecuados, ya sea en las partes del edificio que hemos inspeccionado o como en las que no, de forma que no existe motivo para incorporar en la valoración una provisión para reparaciones. Nuestra inspección del inmueble y este informe no constituyen un building survey de la edificación.
Las técnicas constructivas, instalaciones y acabados no visualizados se estiman en base a los estándares medios de acabados de otros activos similares en la zona.
- **Licencias:** Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la valoración.
- **La información urbanística** se obtiene del planeamiento urbanístico vigente y/o mediante consulta verbal a los servicios técnicos municipales. Salvo que se exprese lo contrario y, en su caso se acompañe al informe, no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble.
- **Inmuebles en construcción:** En los inmuebles y otros activos en construcción, rehabilitación, reforma, ampliación u otras actuaciones similares, se presume que el proyecto aportado firmado por el profesional competente es ejecutable técnica y legalmente. Las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos facilitados.
Nuestro informe refleja el estado de ejecución y el porcentaje de evolución de las obras. No realizamos mediciones ni comprobamos si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción. En consecuencia, el informe no sustituye la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa.
En caso de que los activos se encuentren en fase de construcción o se haya terminado recientemente, no se realiza ninguna minoración en el valor, en consideración a los pagos pendientes por las obras no satisfechas, u otras obligaciones derivadas de dicha construcción, salvo que se exprese lo contrario.



- En los **suelos pendientes de desarrollo** o suelos clasificados como urbanizables que no sean parcelas definitivas (en proceso de urbanización o que no se haya iniciado) se realiza la valoración, sin tener en cuenta la posible gestión del suelo por expropiación forzosa y considerando que el propietario cumplirá con los deberes y los plazos urbanísticos marcados para el desarrollo del suelo valorado. Así mismo se presupone que no existen condiciones adversas del terreno, que los suelos no contienen restos arqueológicos ni existe motivo alguno que nos suponga realizar ajustes por plazos o provisiones de costes de construcción en nuestra valoración.

Anexo III- Alcance y limitaciones de los trabajos de valoración

- **Inspección ocular limitada:** Las valoraciones se realizan en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles. No se llevan a cabo ensayos específicos de estructura, resistencia y estabilidad ni se han inspeccionado las partes ocultas o inaccesibles. A efectos de la valoración se presume un estado de conservación normal, acorde a su apariencia exterior, sin la existencia de defectos o vicios ocultos, salvo que e existan señales a la vista que evidencien, inequívocamente, lo contrario. En caso de detectarse indicio de cualquier tipo de patología, se hará mención expresa en el informe recomendando la intervención de consultores especializados, que puedan establecer el alcance y costes para su reparación.

Se aporta nuestra opinión general acerca del estado del inmueble, con las limitaciones relativas a una inspección ocular y sin llevar a cabo un building survey del inmueble.

En relación a la maquinaria, equipamiento e instalaciones industriales o complementarias a las edificaciones las comprobaciones tendrán el alcance que se detalla en el informe de valoración. En ningún caso el alcance de la comprobaciones realizadas pueden ser sustitutivas o consideradas como inspecciones técnicas (ITE, ITB ITV...) o similares exigibles reglamentariamente.

- **Medición superficie:** Salvo que se indique expresamente en el informe no se realizan mediciones de construcciones, terrenos u otros activos.
Se adoptan las superficies a partir de la documentación aportada comprobando "in situ" la correspondencia del inmueble valorado con el plano aportado y/o documentación donde se detalle la superficie del mismo. No se realizará levantamiento de planos ni medición de superficie "in situ". En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.
- **Terrenos:** No se efectúan mediciones topográficas ni estudios geológicos, medioambientales arqueológicos o geotécnicos sobre la estabilidad o composición del suelo.
Así mismo no es objeto de este informe llevar a cabo ningún análisis del suelo ni investigación que permita evaluar la probabilidad de que exista o no contaminación del mismo.

De detectarse indicios de algún tipo de contaminación, SOCIEDAD DE TASACIÓN SA, recomienda la intervención de consultores especializados, que puedan establecer dichas responsabilidades y costes.



- **Situación legal:** No es objeto de la valoración el análisis de la situación legal de los inmuebles valorados, ni el asesoramiento en esta materia, por lo que las menciones e hipótesis basadas sobre la misma son meramente orientativas, en su caso cualquier suposición formulada deberá ser comprobada por los asesores legales del solicitante de la valoración. No se acepta responsabilidad alguna sobre la verdadera interpretación de cuestiones legales.
- **Valoración:** Los valores calculados no incluyen los costes de adquisición o comercialización ni los impuestos que pudieran surgir en el momento de la venta.
En caso de Valoración de activos integrados por varios elementos se obtiene el valor total como suma de los valores individuales calculados para los elementos que integran el bien objeto del informe. El valor total puede variar de forma notable según se vendan como conjunto completo o por lotes o los elementos individualmente bajo el supuesto de desmantelamiento.
- **Desglose de valor:** El desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso anejos inseparables y otros activos considerados en la valoración, se manifiesta, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe.
Los valores que se indican en el informe se refieren a los activos en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. Las conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.
- **Fecha de la valoración:** Las valoraciones son válidas a la fecha en la que se realizan. Los valores de los activos son variables en el tiempo por lo que los valores calculados no son válidos en fechas anteriores o posteriores a las señaladas.





ST Sociedad de Tasación

Calle Príncipe de Vergara, 43 - 28001 Madrid. Teléfono 91 275 05 35

www.st-tasacion.es – particulares@st-tasacion.es

Regulado por:



Miembro:





Oficinas Centrales
Príncipe de Vergara 112; 6ª planta
Madrid 28002
Tl. +34 911 835 430
Fáx. +34 911 835 431
www.stconsultores.com



ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

**INFORME SOBRE
ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA Y EL
SISTEMA DE CONTROL
INTERNO**

Madrid, 11 de noviembre de 2024

www.asamsocimi.es

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. BREVE PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD	3
3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	4
i. Contrato de Gestión Societaria y <i>Asset Management</i> con Orange Town Asset Management, S.L.	5
ii. Contrato de <i>Property Management</i> con Alquiler Seguro, S.A.U.	6
iii. Mandato de desarrollo del Plan Estratégico de Crecimiento con Allout Advisory, S.L.	8
4. DEFINICION DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	8
5. ENTORNO DE CONTROL	10
6. EVALUACIÓN DE RIESGOS	12
7. ACTIVIDADES DE CONTROL	14
i. Comité Asesor designado por la Gestora	14
ii. Consejo de Administración de la Sociedad	15
iii. Planificación y presupuestos anuales	16
iv. Proceso de cierre y <i>reporting</i>	16
8. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	17
i. Información financiera	17
ii. Información privilegiada y/o otra información relevante	18
iii. Información sobre participaciones significativas, administradores y/o directivos	18
iv. Información sobre operaciones societarias y/o pactos parasociales	18
9. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	19

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente documento es ofrecer información suficiente sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la “**Sociedad**”) para el cumplimiento de las obligaciones que establece el segmento de negociación BME *Scaleup* de BME MTF *Equity* (en adelante, el “**Mercado**”).

2. BREVE PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

La sociedad ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U. fue constituida por tiempo indefinido ante notario en Madrid D. José Miguel García Lombardía el día 2 de marzo de 2015, bajo la denominación social DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S.L bajo el régimen jurídico de Sociedad Limitada.

La Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33.299, Folio 31, Sección 8, hoja nº M-599274, inscripción 1ª y tiene su domicilio social y fiscal en Avenida de América, 18, 28028, MADRID.

Con fecha 15 de septiembre de 2016, y por la escritura de cambio de denominación de la Sociedad "DESARROLLO Y FOMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL ALQUILER, S. L.", se cambió la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L."

Con fecha 9 de febrero de 2024 y por la escritura de transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima, la Sociedad "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.", se cambió la denominación de esta por "ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U.". Dicha decisión fue tomada previamente con fecha 13 de noviembre de 2023 por el accionista único, ejerciendo las funciones de la junta general.

Con fecha 29 de octubre de 2024 y por la escritura de cambio de denominación, modificación de estatutos, creación de página web corporativa, cese de administradores, modificación de la estructura del órgano de administración, fijación del número de miembros del consejo de administración, nombramiento de consejeros, nombramiento de cargos y nombramiento de consejero delegado, se cambió la denominación de la Sociedad por “ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.”. Dicha decisión fue tomada previamente con fecha 21 de octubre de 2024 por el accionista único ejerciendo las funciones de la junta general.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen Fiscal de SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023, y descritos en el artículo 2 de sus estatutos sociales. En consecuencia, a 30 de junio de 2024 su objeto social es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- c) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad se encuentra a fecha 11 de noviembre de 2024 participada en su totalidad por su accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U., sociedad que se encuentra directamente participada por la mercantil Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (en adelante “ENACOM” o “ALQUILER SEGURO GRUPO”), sociedad dominante del Grupo.

3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La estructura organizativa de ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U , S.A. está basada en:

1. Un **Órgano de Administración** compuesto por un Consejo de Administración formado por 4 consejeros y un Secretario No Consejero.
2. Una **Sociedad Gestora** que dota de operatividad a la Sociedad en virtud de funciones delegadas, entre ellas, las labores de *Asset Management* (“Orange Town”).
3. Un **Property Manager** que ejecuta las labores de comercialización y gestión de los arrendamientos de la Sociedad (“Alquiler Seguro”).
4. Un **Asesor** que desarrolla el *Plan Estratégico de la Sociedad* y mantiene la relación con inversores (“AllOut”).

Ilustración 1: Organigrama que refleja la estructura organizativa y los contratos que lo regulan



i. Contrato de Gestión Societaria y Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L.

Con fecha 1 de mayo de 2024 se formalizó un Contrato de Gestión Societaria y Asset Management (en adelante, el “**Contrato de Asset Management**” o “**Contrato de Gestión**”) que regula los términos y condiciones bajo los que la Sociedad delega en Orange Town Asset Management, S.L. (en adelante, la “**Gestora**” y/o “**Orange Town**”) determinadas funciones para facilitar a la misma el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio durante el período de vigencia del Contrato de Gestión.

Las funciones delegadas son las siguientes:

- a) Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición, debiendo para ello contar previamente con la aprobación del Comité Asesor designado por la Gestora;
- b) Gestionar, en nombre y a cargo de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de *Property Manager* específico;
- c) Gestión patrimonial de los activos e inmuebles en nombre de la Sociedad, incluyendo las prestaciones desarrolladas en el punto 7 del Contrato.
- d) Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, el control de gestión, la gestión fiscal, el control de tesorería, auditoría interna, valoración de inmuebles, control de sostenibilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros, y otros servicios.
- e) Actuar en nombre de la Sociedad en el desempeño de los Servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de la Sociedad (sujeto a las materias reservadas que se describen en el Contrato).

- f) Realizar todas aquellas actuaciones de gestión en materia de prevención de blanqueo de capitales en todo aquello que la Sociedad pueda delegar en la Gestora de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, con las trasposiciones de las directivas europeas planteadas en el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril.
- g) Captar, retener y mantener la relación con los inversores de la Sociedad, ya sea directamente o mediante la elección por parte de la Sociedad, de un asesor externo.

A efectos meramente aclaratorios, las funciones de relación y coordinación con el Mercado no se delegaron a la Gestora, y las lleva a cabo directamente la Sociedad.

ii. Contrato de *Property Management* con Alquiler Seguro, S.A.U

En virtud del Contrato de Gestión descrito anteriormente entre la Sociedad y la Gestora, dentro de las funciones atribuidas a la Gestora se encuentra la de gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de uno o varios gestores de activos o *property managers*.

Con fecha 1 de junio de 2024, la Sociedad formalizó un Contrato de *Property Management* entre Alquiler Seguro, S.A.U. (en adelante, “**Alquiler Seguro**” o “**Property Manager**”) y Orange Town. En consecuencia, la Gestora ha designado a Alquiler Seguro para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad, servicios que prestará a la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora.

La gestión patrimonial que se ha encargado a Alquiler Seguro, incluye, sin carácter limitativo, los siguientes Servicios:

- a) Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- b) Encargar la realización de mejoras u obras en los inmuebles o iniciar el proceso de comercialización para la venta de los activos. Para ello, Alquiler Seguro deberá presentar una propuesta detallada, con las características concretas de la actuación que deberá ser aprobada por la Sociedad.
- c) En el caso de viviendas libres o vacías, el alcance del servicio a prestar por Alquiler Seguro incluirá:
 - Promocionar los inmuebles con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
 - Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
 - Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
 - Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes.
 - Garantizar el pago de las rentas hasta la recuperación posesoria del inmueble, con la correspondiente entrega de llaves.
 - Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral, por el cual, a través del Área Privada de clientes en la página *web* de Alquiler Seguro www.alquilerseguro.es, se ofrecerá una plataforma interactiva donde consultar, tramitar y coordinar la identificación de una incidencia en tiempo real, su seguimiento y resolución final, con el objetivo mantener unos altos estándares de calidad y confort en todos los inmuebles arrendados por Alquiler Seguro.

- Alquiler Seguro encargará la ejecución de las reparaciones con cargo a la Sociedad que sean necesarias para mantener los inmuebles en condiciones idóneas para que sean habitables por la parte arrendataria, así como la reparación o sustitución de los electrodomésticos y/o mobiliario arrendado junto a la misma como consecuencia de una avería, defectuoso funcionamiento o deterioro de estos.
 - Las reparaciones o incidencias gestionadas por Alquiler Seguro de la forma descrita serán por cuenta de la Sociedad. Para facilitar su seguimiento, el importe correspondiente será comunicado a la Gestora, mediante la correspondiente factura emitida por el proveedor designado por ésta.
 - En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, Alquiler Seguro asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.
- d) En el caso de viviendas ya alquiladas u ocupadas previamente por terceros, se prestarán el servicio *Basic Property Management* sin garantía de cobro de rentas, consistente en los siguientes Servicios:
- *On-boarding* de contratos. Revisión de toda la documentación relativa a los contratos de arrendamiento preexistentes y anexos facilitados, así como la correcta identificación de condiciones pactadas e inquilinos existentes y la entrega de un “Manual de Bienvenida” a los arrendatarios.
 - Área Privada. Alquiler Seguro proporcionará la misma herramienta de comunicación interna y anónima tanto a los arrendatarios como a la Sociedad, en las mismas condiciones que el servicio a prestar en el caso de comercializar viviendas libres o vacías.
 - Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral en las mismas condiciones que el servicio a prestar en el caso de comercializar viviendas libres o vacías.
 - Conciliación bancaria. Alquiler Seguro podrá realizar la conciliación bancaria de los contratos de arrendamiento sujetos al servicio *Basic Property Management* en la cuenta bancaria definida por la Sociedad.
 - Gestión de cobros. Alquiler Seguro pondrá a disposición de la Sociedad un equipo especialmente formado para atender primeros casos de retrasos y posibles situaciones de impago con tal de ofrecer a los arrendatarios no seleccionados por Alquiler Seguro, distintas soluciones adaptadas para regularizar su situación.
 - Informes de deuda. Ante situaciones de deuda contraída como consecuencia del devengo de rentas ordinarias de los arrendatarios no seleccionados por Alquiler Seguro, como *property manager* remitirá mensualmente un reporte detalle a la Sociedad con las situaciones de deuda, cliente a cliente, con el fin de poder tomar decisiones adaptadas a cada caso por parte de la Gestora.
 - Redacción, presentación de demanda de desahucio y asistencia letrada al juicio. Alquiler Seguro prestará un servicio de redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago, desarrollada por abogados especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro.
- Este servicio no incluirá: (1) aquellos inmuebles que el momento de incorporación al servicio presenten impagos o retrasos; (2) la reclamación de

cantidades adeudadas en ejecución de resolución judicial; (3) las tasas y o gastos judiciales; o (4) honorarios derivados de procuradores.

- Sin necesidad de comercializar el inmueble y tener que localizar un nuevo arrendatario, Alquiler Seguro permitirá la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento a los inquilinos preexistentes en los inmuebles de la Sociedad, de forma que pueda atenderse la rescisión del contrato preexistente y pueda formalizarse un nuevo contrato. Para poder optar a la renegociación del contrato preexistente con garantía de cobro, los arrendatarios deberán superar satisfactoriamente el análisis de solvencia y viabilidad que garantice la operación, ya que en caso contrario se podrá descartar la operación y/o se planteará (1) la continua gestión del servicio *Basic Property Management* con el procedimiento de rescisión del contrato acorde a Ley; (2) plantear una rescisión amistosa; o (3) formalizar de un nuevo contrato de arrendamiento a los inquilinos preexistentes, sin garantía de cobro.

iii. **Mandato de desarrollo del Plan Estratégico de Crecimiento con Allout Advisory, S.L.**

Con fecha 10 de abril de 2024 la Sociedad formalizó un contrato con la entidad Allout Advisory, S.L. (en adelante, “**AllOut**”) para recibir asesoramiento en el proceso de definición y estructuración de su plan estratégico de crecimiento de nuevos activos susceptibles de alquiler, así como para la búsqueda e incorporación de nuevos socios capitalistas que aporten los recursos necesarios que ayuden a acelerar el crecimiento de la Sociedad (en adelante, la “**Operación**”).

En este sentido, la Sociedad recibirá de AllOut (1) el asesoramiento en la estrategia de crecimiento, estructuración y modelización de los principales aspectos estratégicos de la Operación, y, (2) apoyo en la búsqueda, negociación y concreción tanto de nuevas entradas de producto y capital de los inversores capitalistas interesados en la Operación.

4. DEFINICION DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Salvo en las materias reservadas a su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el **Consejo de Administración** es el órgano máximo de administración de la Sociedad y su principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de esta, de acuerdo con la legislación vigente, y con lo establecido en los Estatutos.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información, entre otra, financiera reportada al Mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad se reúne como mínimo trimestralmente, y está formado desde el 21 de octubre de 2024 por:

- **D. Sergi Gargallo Lorente**, Presidente y Consejero Delegado
- **D. Antonio Carroza Pacheco**, Consejero
- **D. Jesús Martí Alcázar**, Consejero
- **D. Ramón Gayol Pintado**, Consejero

Adicionalmente, la Sociedad tiene designado a Generación Plus Legal, S.L. como **Secretario del Consejo (no consejero)** bajo la representación por medio de la persona física de D. Carlos Sánchez Nieto, de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

Normalmente, como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas, Grant Thornton, es invitado, sin remuneración específica por esta asistencia, a estar presente en las reuniones del Consejo de Administración que el Secretario estime conveniente. Adicionalmente, en todas las reuniones del Consejo de Administración se podrá invitar como observadores igualmente a uno o varios representantes de la Gestora, así como a uno o varios accionistas significativos de la Sociedad.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera de la Sociedad es desarrollada por la Gestora en colaboración con AllOut, siendo la operativa financiera y de cobros y pagos realizada en exclusiva por la Gestora. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

Señalar, conforme a lo indicado anteriormente, que D. Antonio Carroza Pacheco, y D. Sergi Gargallo Lorente, son administradores solidarios de la Gestora, y forman a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad como Consejero y Consejero, Consejero Delegado y Presidente, respectivamente. Asimismo, ambos son socios indirectos y las personas físicas representantes de las personas jurídicas que son Consejeros Delegados de Alquiler Seguro Grupo (a la que pertenece el *Property Manager*), ostentado, además, D. Antonio Carroza Pacheco el cargo de Presidente. A su vez, D. Antonio Carroza Pacheco es el representante persona física de Alquiler Seguro Grupo como administrador único del *Property Manager*. Asimismo, D. Ramón Gayol Pintado, es representante persona física del administrador único de AllOut (esto es, Allout Partners, S.L.), y forma a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad como Consejero.

Compatibilidades

Cabe destacar, además, que de conformidad con el Anexo III del Contrato de Gestión:

- a) La Gestora podrá contratar en nombre de la Sociedad los servicios de cualquier tercero, incluyendo cualquier sociedad del Grupo de la Gestora y/o Alquiler Seguro Grupo. A todos los efectos, los honorarios de los terceros contratados por la Sociedad con arreglo a esta cláusula serán por cuenta de la Sociedad.
- b) Ahora bien, esos contratos deberán tener naturaleza mercantil, no existiendo vinculación laboral alguna entre las partes (ni sus profesionales, personal contratado y/o colaboradores).
- c) De conformidad con lo previsto en la cláusula anterior, en aquellos supuestos en los que la Gestora quiera contratar los servicios de cualquier sociedad vinculada a la Gestora y/o a Alquiler Seguro Grupo, podrá hacerlo con plena libertad, siempre y cuando el importe de dichos servicios no supere dos (2) mensualidades de rentas vinculadas al inmueble en relación con el cual se prestan los servicios. En el caso de que la actuación necesaria supere el citado umbral, la Gestora se obliga a solicitar, además del de su sociedad vinculada, dos (2) presupuestos adicionales, debiendo elegir el de menor importe. En caso de no ser posible por no existir servicio equivalente en el mercado o por las condiciones especiales en las que la sociedad concreta prestaría el servicio, la Gestora deberá solicitar autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad previa a la contratación de su sociedad vinculada.
- d) Cualquier contratación de servicios de gestión patrimonial (*Property Management*) con cualquier gestor distinto de Alquiler Seguro, requerirá la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad si afectan a más de CINCO (5) inmuebles. Las comisiones

de estos gestores patrimoniales estarán en línea con las de mercado y serán pagadas por la Sociedad.

- e) El Consejo está dispensado de cualquier responsabilidad que se derive de los servicios, ejercicios o actividades realizados por terceros.

5. ENTORNO DE CONTROL

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la actividad de la Sociedad a medio y largo plazo, con el fin último de maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la **“Política de Inversión y Desinversión de Activos”** de la Sociedad a desarrollar por la Gestora.

Esta Política de Inversión y Desinversión de Activos fue aprobada por los Administradores Solidarios en ese momento de la Sociedad con fecha 1 de mayo de 2024, y el Contrato de Gestión fue posteriormente ratificado por el nuevo Consejo de Administración con fecha 21 de octubre de 2024.

Algunos de los aspectos más significativos de esta política son:

“El activo de la Sociedad estará invertido con sujeción a los Estatutos, la Política de Inversión y Desinversión y los límites y porcentajes contenidos en la Ley de SOCIMIs y demás disposiciones aplicables o en las normas que los modifiquen o sustituyan en el futuro.

Anualmente la Sociedad y la Gestora establecerán la política de inversión y desinversión precisas según los planes de la Sociedad. A fecha de firma del presente documento estas son las actuales premisas sobre la misma:

1. Sectores hacia los que se orientarán las inversiones

Se realizarán inversiones en activos inmobiliarios mayoritariamente de forma dispersa, maximizando el poder de negociación en la compra de cada activo, diluyendo el riesgo al diversificar la inversión (los "Activos").

2. Áreas geográficas hacia las que se orientarán las inversiones

El ámbito geográfico de inversión de la Sociedad será, preferentemente, el territorio nacional de España y más concretamente en las principales capitales de provincia y sus respectivas áreas metropolitanas, acorde a la potencial demanda de viviendas en régimen de alquiler. Si bien, en su caso, se podrá valorar puntualmente la adquisición de Activos situados fuera de España si se considerara que fueran una buena oportunidad para la Sociedad, como se espera en el caso Portugal. En cualquier caso, las adquisiciones en el extranjero deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad tras la aprobación por parte del Comité Asesor designado por la Gestora.

Tanto en territorio nacional como extranjero, la Sociedad adquirirá los Activos en distritos y barrios categorizados como “prime yield”, es decir, en ubicaciones consolidadas y bien comunicadas, propios de un estrato social medio, asegurando una alta y constante generación de rentas.

3. Tipos de activos en los que se pretende invertir y criterios de su selección

Los activos de la Sociedad serán inmuebles destinados tanto a uso de vivienda como uso distinto de vivienda, pudiendo incluir activos de índole comercial, turístico y/o uso temporal.

Respecto de la futura adquisición de activos, la compra de cada uno se realizará de forma planificada, realizando ampliaciones de capital acordes a las necesidades de la inversión global.

En cuanto a la generación de la cartera, la Sociedad delega en la Gestora la negociación y compra de activos, la cual podrá a su vez subdelegar en uno o varios Property Manager y/o asesores e intermediarios a estos efectos, incluyendo el estudio previo de las diferentes casuísticas de cada vendedor y garantizando en todo momento la viabilidad de la operación, manteniendo la rentabilidad adecuada. En el caso de la negociación y compra de activos de procedencia bancaria y/o de reestructuración bancaria, la Gestora valorará del mismo modo la idoneidad de cada activo de forma individual, así como su CAPEX estimado en el caso se encontrarse libre, con el fin de poder iniciar la posterior comercialización.

Antes de valorar una adquisición se analizará la proyección de cada uno de los inmuebles para verificar que son óptimos en términos de ocupación y rotación, de forma que la Sociedad obtendrá un cálculo estimativo de rentabilidad. Además se analizará la tipología de la ubicación y la evolución sociodemográfica de la zona.

La Gestora realizará compras sobre la premisa de un 5% de rentabilidad bruta por alquiler sobre el precio de adquisición, excepto que el precio de compra de un inmueble concreto comparado con su valoración o con una tasación inferior o igual a 12 meses, sea inferior al 15%. En los casos que no se cumplan estos criterios, será necesario la autorización previa del Consejo de Administración.

4. Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las inversiones y fórmulas de desinversión

La Gestora o el Consejo de Administración de la Sociedad evaluarán continuamente la conveniencia o no de mantener en cartera cada uno de los Activos adquiridos por la Sociedad.

Como consecuencia de lo anterior, la Gestora podrá proponer al Consejo de Administración la venta de activos con el fin de maximizar el beneficio anual, siempre y cuando cumplan previamente los siguientes requisitos:

- a) Que la venta de activos se produzca en todo caso cuando se hayan mantenido arrendados durante tres años como mínimo, tal y como exige la ley 16/2012, de 27 de diciembre de SOCIMI.*
- b) Que la venta genere para la Sociedad un beneficio estimado de, al menos, DIEZ MIL (10.000,00) euros por activo.*

En cualquier caso, será en todo momento el Consejo de Administración quien autorice a la Gestora la venta excepcional de activos que no cumplan con los anteriores requisitos.”

Asimismo, y en colaboración con AllOut, la Gestora proporcionará al Consejo de Administración, sin perjuicio de cualquier otra que fuera requerida por la normativa vigente o que fuera necesaria para el desarrollo de la actividad de la Sociedad, la información descrita siguiente:

Con carácter mensual:

- a) Resumen Ejecutivo – Cifras Clave
- b) Portfolio – Adquisiciones y Desinversiones
- c) Evolución e implementación de la Política de Inversión y Desinversión

Con carácter trimestral:

- d) Resumen Ejecutivo
 - i. Cifras clave
 - ii. Hechos relevantes
- e) Principales Magnitudes
 - i. Magnitudes económico-financieras
 - ii. GAV y NAV
 - iii. Portfolio
- f) Evolución del Negocio
 - i. Portfolio. Composición, adquisiciones, desinversiones, distribución, ocupación, etc.
 - ii. Descripción de los activos en cartera
- g) Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- h) Balance de Situación
- i) Informe sobre evolución e implementación de la Política de Inversión y Desinversión.
- j) Información Privilegiada y/o Otra Información Relevante publicada por la Sociedad.

6. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

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

1. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
2. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
3. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
4. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
5. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
6. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora y la Sociedad llevan a cabo, de forma conjunta, una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información:

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- a) El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- b) Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- c) Pagos y tratamiento de gastos. Impagos y gestión de la morosidad.
- d) Fraude (entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad).

Se detallan a continuación:

a) Reconocimiento de ingresos

Por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

La Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el Comité Asesor designado por la Gestora de cara a identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos la cual es analizada minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo por un experto externo independiente que valorará todos los activos en el momento de su adquisición. Igualmente, la Sociedad encarga con una periodicidad anual la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a este experto externo independiente de reconocido prestigio.

Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) Pagos y tratamiento de gastos

La Gestora verifica la correcta distinción entre inversión y gasto realizando la adecuada monitorización para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora quien define las políticas de capitalización y gastos de cara a asegurar su correcto registro contable. Este registro es monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros intermedios y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Gestora tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los equipos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Gestora tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de estos.

d) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. No obstante, el *Property Manager* designado, en este caso, Alquiler Seguro, ofrece (1) en el caso de viviendas libres o vacías, la garantía en el pago de las rentas hasta la recuperación posesoria del inmueble, con la correspondiente entrega de llaves. En consecuencia, en el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble cuyo inquilino fue seleccionado por Alquiler Seguro, el Alquiler Seguro asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.

En el (2) caso de viviendas ya alquiladas u ocupadas previamente por terceros, se prestará el servicio *Basic Property Management* sin garantía de cobro de rentas, aunque en estos casos la Gestora valorará individualmente la conveniencia de formalizar pólizas de seguro de impago de rentas para reducir el riesgo de impago derivado de estos activos concretos.

e) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que la Sociedad audita anualmente sus cuentas anuales y se obtiene el correspondiente informe del auditor.

7. ACTIVIDADES DE CONTROL

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

i. Comité Asesor designado por la Gestora

La Gestora cuenta con un Comité Asesor que se reúne periódicamente para analizar las diferentes oportunidades de inversión y/o desinversión, y evaluar, de ese modo, qué operaciones son susceptibles de encajar con la Política de Inversión y Desinversión de la Sociedad.

En este sentido, una vez que una oportunidad de inversión concreta ha sido identificada por la Gestora y ésta considera que es susceptible de encajar con dicha política, la Gestora realizará un análisis en detalle de cara a presentar la posible inversión al Comité Asesor, el cual, aprobará o desaprobará la emisión de una oferta por parte de la Gestora en representación de la Sociedad.

ii. Consejo de Administración de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Sociedad, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral, tiene entre sus funciones analizar las desviaciones en presupuestos y estimaciones futuras a corto, medio y largo plazo.

La base sobre la que se analiza la información de gestión es una serie de documentos conforme el ANEXO II del *Contrato de Gestión*, formalizado con fecha 1 de mayo de 2024 (en adelante, “*Información a proporcionar al Consejo de Administración*”), el cual es preparado por la Gestora con una periodicidad mensual y/o trimestral, según el documento concreto, pudiendo colaborar AllOut en su confección y/o preparación.

La *Información a proporcionar al Consejo de Administración* es, de forma detallada, la siguiente:

Con carácter mensual:

- a) Resumen Ejecutivo – Cifras Clave.**
 - I. Breve descripción resumida relativa a los avances mensuales vs. el cierre anterior relativos a la gestión llevada a cabo por la Gestora.
 - II. Número de activos alquilados, sumatorio de rentas mensuales, índice de ocupación de la cartera, duración media de los contratos de arrendamiento activos, valor actual de la cartera y revalorización de la cartera a cierre de mes.
- b) Portfolio – Adquisiciones y Desinversiones**
 - III. Rent Roll a cierre de mes, desglosado por inmueble.
 - IV. Detalle de las adquisiciones y/o desinversiones realizadas en el último mes.
- c) Evolución e implementación de la Política de Inversión y Desinversión**
 - V. Evolución gráfica de las adquisiciones y desinversiones realizadas en el mes.

Con carácter trimestral:

- a) Resumen Ejecutivo**
 - I. Breve descripción resumida relativa a los avances trimestrales vs. el cierre anterior relativos a la gestión llevada a cabo por la Gestora.
 - II. Resumen de las posibles Informaciones Privilegiadas y/o Otras Informaciones Relevantes publicadas por la Sociedad.
- b) Principales Magnitudes**
 - III. Número de activos alquilados, sumatorio de rentas mensuales, índice de ocupación de la cartera, duración media de los contratos de arrendamiento activos, valor actual de la cartera y revalorización de la cartera a cierre del trimestre.
 - IV. Valor Bruto y Neto de Mercado de los Activos (GAV y NAV, respectivamente) calculado por la Gestora.
 - V. Rent Roll a cierre del trimestre, desglosado por inmueble.
- c) Evolución del Negocio**

- I. Determinación de la rentabilidad bruta y neta por inmueble, acumulada en el ejercicio y anualizado, calculada por la Gestora.
 - II. Determinación de la rentabilidad bruta por inmueble sobre precio de compra, sobre valor bruto contable y sobre última valoración disponible.
- d) Cuenta de Pérdidas y Ganancias**
- III. A cierre del trimestre.
- e) Balance de Situación**
- IV. A cierre del trimestre.
- f) Informe sobre evolución e implementación de la Política de Inversión y Desinversión.**
- V. Evolución gráfica de las adquisiciones y desinversiones realizadas en el trimestre.
 - VI. Seguimiento del trimestre, comparando el presupuesto previamente aprobado por el Consejo de Administración con los resultados obtenidos.
- g) Información Privilegiada y/o Otra Información Relevante publicada por la Sociedad.**
- VII. Recopilación completa de las posibles Informaciones Privilegiadas y/o Otras Informaciones Relevantes publicadas por la Sociedad en el trimestre.

iii. Planificación y presupuestos anuales

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora con la colaboración de AllOut, supervisado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora, en colaboración con AllOut, realizará un seguimiento del trimestre, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos, e informando al Consejo de Administración de la Sociedad.

iv. Proceso de cierre y reporting

Dado que la Gestora es la encargada, de proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, la gestión fiscal, y el control de tesorería (entre otras funciones delegadas) la Sociedad tiene contratados el asesoramiento contable, fiscal y laboral con la Gestora en virtud de una propuesta de servicios adicional al Contrato de Gestión, la cual, a su vez, tiene la Gestora subcontratados estos servicios al despacho profesional DOMUS ABOGADOS, S.L.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad es contabilizada una vez ha sido visada por los departamentos correspondientes y revisadas por la Gestora. En este sentido, con una periodicidad trimestral se emite, al menos, un balance de situación y una cuenta de pérdidas y ganancias, mediante varios archivos en formato Excel.

Dicho reporte es chequeado por la Gestora con anterioridad al envío de la información al Consejo de Administración, al objeto de asegurarse doblemente de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso, corregida.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de DOMUS ABOGADOS, S.L. (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable y de auditoría), y supervisados por la Gestora, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de estos.

Los estados financieros, para facilitar su transparencia, son preparados conforme a las normas internacionales información financiera y siguiendo las normas del Plan General de Contabilidad. Dichos estados financieros son remitidos al Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos en el caso de las cuentas anuales a auditorías por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas a través de las posibles Informaciones Privilegiadas y/o Otras Informaciones Relevantes publicadas en el segmento BME *Scaleup* de BME MTF *Equity* (en adelante, el “**Mercado**”)

Tanto las cuentas anuales, como los estados financieros intermedios son revisados, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por la Gestora. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de estos. En su caso, expone las dudas que de la lectura de estos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y/o semestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le son explicadas por la Gestora.

Tanto la Gestora como el Consejo de Administración, mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros y/o auditoría de cuentas anuales. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de éstos.

8. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Una vez incorporadas las acciones a negociación en el Mercado, la Sociedad pondrá a disposición de éste, toda la información requerida en virtud de la Circular 3/2023, de 4 julio de 2023, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME *Scaleup* de BME MTF *Equity*, destacando, entre otra, la siguiente:

i. Información financiera

La Sociedad deberá remitir al Mercado con carácter anual las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de cada año, así como el informe de gestión del ejercicio, incluyendo el propio informe de auditoría de cuentas anuales. Estas cuentas anuales deberán remitirse al Mercado lo antes posible y en todo caso no más tarde de los cinco meses siguientes al cierre contable de cada ejercicio. No se podrán en ningún caso remitir balance y estado de cambios en el patrimonio abreviados ni cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Adicionalmente, la Sociedad aportará de forma separada información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuente la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

En el caso de que el informe del auditor contenga una opinión con salvedades, desfavorable o denegada, la Sociedad deberá hacer públicos los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello. Del mismo modo, la Sociedad deberá informar, en caso de la falta de firma de alguno de los miembros del Consejo de Administración en las cuentas anuales o en el informe de gestión, con expresa indicación de la causa.

Asimismo, la Sociedad deberá publicar el resultado de una valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente, de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, con identificación del mismo y del método utilizado para dicha valoración. Esta información deberá de hacerse pública dentro del mismo plazo previsto para la restante información anual.

Por otra parte, con carácter semestral, la Sociedad deberá remitir al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivaldrá a unos estados financieros intermedios individuales de la entidad, con cifras comparativas del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentando el balance final del año e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero semestral deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio. La Sociedad no podrá en ningún caso remitir balance y estado de cambios en el patrimonio abreviados ni cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Si la Sociedad hubiera difundido previsiones de negocio con posterioridad a su incorporación recogerá en la información anual y semestral una actualización de las mismas e información sobre su grado de cumplimiento.

ii. Información privilegiada y/o otra información relevante

De conformidad con los artículos 226, 227 y 228 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión la Sociedad está obligada a hacer pública toda información privilegiada tan pronto como sea posible y a difundirla al Mercado en los términos que reglamentariamente se establecen.

Asimismo, la Sociedad deberá hacer pública como otra información relevante las informaciones de carácter financiero o corporativas relativas a la misma que cualquier disposición les obligue a hacer públicas o que consideren necesario, por su especial interés, difundir entre los inversores.

iii. Información sobre participaciones significativas, administradores y/o directivos

La Sociedad vendrá obligada a comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, supere o descienda del 10% del capital social y sucesivos múltiplos. Del mismo modo, en la medida que la Sociedad tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a comunicar al Mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que realicen sus administradores y directivos, así como personas estrechamente vinculadas sobre acciones de la misma, en cuya virtud alcancen el umbral que en cada momento venga fijado en el Reglamento de Abuso de Mercado.

Asimismo, con carácter anual, dentro de los 10 días desde la finalización del año, la Sociedad comunicará al mercado una relación de aquellos accionistas con posición, directa o indirecta, igual o superior al 10%, de los que tenga conocimiento.

iv. Información sobre operaciones societarias y/o pactos parasociales

La Sociedad deberá informar al Mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los

citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas deberá producirse a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone el Mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de dos días de reconocimiento de los citados derechos.

Por otro lado, la Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, deberá comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restringieran la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

9. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado a lo largo del presente documento, la Gestora realiza un reporte mensual y trimestral al Consejo de Administración, el cual sirve como seguimiento de cara a conocer la evolución de los principales indicadores de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero, que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera reflejada en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web <http://www.asamsocimi.es> y la reportada al Mercado. La totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración será preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea, gracias al constante contacto entre la Gestora y el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa vigente.



ALQUILER[®] SEGURO

ASSET MARKET SOCIMI

www.asamsocimi.es

