

**DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS
ACCIONES DE**

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Mayo 2024

El presente documento inicial de acceso al mercado (el “**DIAM**” o el “**Documento**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (“**BME Scaleup**” o el “**Mercado**”) de la totalidad de las acciones de INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U. (“**Resydenza**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) de conformidad con el modelo establecido en el anexo de la Circular 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 (la “**Circular 1/2023**”), designándose a PKF Attest Servicios Empresariales, S.L. (“**PKF Attest**” o el “**Asesor Registrado**”) como asesor registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2023 y en la Circular 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 Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al potencial inversor leer íntegra y cuidadosamente el DIAM con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones 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 DIAM. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y a sus administradores. El Mercado se ha limitado a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

PKF Attest, con domicilio a estos efectos en Alameda de Recalde nº 36, Bilbao, Bizkaia y provista del N.I.F. B-95221271, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, Tomo 4205, Sección 8, Hoja 34713, Folio 112, 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.** Que 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.** Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del DIAM, exigido por la Circular 1/2023.
- Tercero.** Que 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 potenciales inversores.
- Cuarto.** Que ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que esta 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 aprecian 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	9
1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo	18
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	19
1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	31
1.8 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	32
1.9 Información financiera	32
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.	32
32	
1.10 Indicadores clave de resultados.	36
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.	36

1.12	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):.....	37
1.13	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	37
1.14	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	42
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 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital	42
1.16	Declaración sobre el capital circulante.....	42
1.17	Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía.....	43
1.18	Factores de riesgo	43
2.	Información relativa a las acciones.....	57
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	57
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.....	57
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	57
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	58
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	58
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	58
2.7	En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función	60
3.	Otras informaciones de interés.....	60

4. Asesor Registrado y otros expertos o asesores	61
4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	61
4.2 En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero 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	61
4.3 Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	62
5. Tratamiento de datos de carácter personal	62
ANEXO 1 CUENTAS ANUALES AUDITADAS DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2022 NO AUDITADOS	63
ANEXO 2 INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS ACTIVOS EMITIDO POR GESVALT	64
ANEXO 3 INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD EMITIDO POR GESVALT	65
ANEXO 4 INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	66

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 aprecian ninguna omisión relevante

Marco Colomer Barrigón, en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 12 de abril de 2024, en ejercicio de la autorización conferida por el Accionista Único de la Sociedad de fecha 12 de marzo de 2024, asume la responsabilidad por el contenido del DIAM, cuyo formato se ajusta al anexo de la Circular 1/2023.

Marco Colomer Barrigón, como responsable del 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 de Resydenza del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023, que se adjuntan al Documento como **Anexo 1**, han sido objeto de auditoría por la firma BDO Auditores, S.L.P., sociedad domiciliada en Barcelona, calle San Elías nº 29 – 35, 8º planta, escalera B (08006), e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 47.820, folio 131, hoja B-563.253, inscripción 124º, titular del N.I.F. B-82387572 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1.273 (“BDO”).

La Sociedad, con fecha 7 de noviembre de 2023 nombró a BDO auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2023, 2024 y 2025. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

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

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U. es una sociedad anónima de duración indefinida, constituida el 7 de junio de 2019 como sociedad de responsabilidad limitada e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 39.261, folio 88, hoja M-697394, inscripción 1ª.

Resydenza es una compañía del Grupo Pryconsa, y el 100% de sus acciones pertenecen a la sociedad Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.

El Grupo Pryconsa inició su actividad en 1965 en el ámbito de la promoción y construcción de viviendas. No obstante, desde ese momento ha ido diversificando su portfolio de actividades y servicios agregando y completando su actividad principal con nuevos proyectos en otros ámbitos de actuación como la prestación de servicios de gestión, tenencia y explotación de inmuebles en rentabilidad, generación de energía solar fotovoltaica, etc. que la ha convertido en un Grupo empresarial diversificado.

El Grupo Pryconsa se integra dentro del Grupo PER 32 donde consolida sus cuentas anuales siendo la Sociedad Dominante del Grupo la sociedad denominada PER 32, S.L. que es una sociedad holding.

Actualmente el Grupo de consolidación donde se integra está compuesto de 43 sociedades, siendo sus principales áreas de negocio la gestión integral de proyectos inmobiliarios, la gestión patrimonial de activos inmobiliarios, el desarrollo y gestión del ámbito turístico, la gestión integral de proyectos inmobiliarios para terceros, energías renovables, actividades agropecuarias y la explotación en régimen de arrendamiento de residencias para mayores ubicadas en lugares estratégicos.

En el punto 1.9,1 del presente Documento se puede visualizar la evolución del capital social de la Compañía.

Resydenza fue transformada en sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Juan-Manuel Lozano Carreras el día 22 de septiembre de 2022, bajo el número 2.099 de orden de su protocolo. Con fecha 26 de septiembre de 2022, la Sociedad solicitó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

El Emisor tiene su domicilio social en Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos, 6 – 7, 28020 España y es titular del N.I.F. A88411889 y del código LEI 95980010A9L4YBK8R247.

El nombre comercial de la Sociedad es Resydenza y su sitio web www.resydenza.es.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales, cuyo tenor literal es el siguiente:

“La Sociedad tendrá por objeto social:

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley de SOCIMI.*

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

- 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) *El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:*
- La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.*
 - La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.*
 - La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.*
 - La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.*
 - La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.*

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad”.

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

Contexto del sector inmobiliario donde opera la Sociedad

El sector inmobiliario en el que se encuentra enmarcada la actividad de la Sociedad es un sector cíclico por naturaleza y está condicionado por el desarrollo de la economía española y europea. El Banco de España, en su informe “*Proyecciones macroeconómicas de la economía española*” (marzo 2024) revisó el crecimiento del PIB ligeramente al alza para 2023 (+0,1p.p. hasta el 2,5%) tras una aceleración inesperada del crecimiento del PIB en el 4T2023, 2024 (+0,3p.p. hasta el 1,9%) y mantiene sin cambios para 2025 (1,9%) respecto a las proyecciones de diciembre de 2023. El crecimiento recaerá en la demanda interna, especialmente sobre el consumo privado.

La evolución de los precios continúa como una de las principales variables en la evolución de la economía global. En España, la tasa de inflación general repuntó a partir de julio de 2023 debido a una moderación en el ajuste de los precios de la energía, tras lo cual recuperó la senda deflacionista en noviembre de 2023. Desde Banco de España proyectan en su publicación de marzo de 2024 la tasa de inflación general en el 2,7% en 2024 (-0,6p.p. vs las proyecciones de diciembre 2023), 1,9% en 2025 (-0,1p.p. vs las proyecciones de diciembre 2023) y 1,7% en 2026 (-0,2p.p vs las proyecciones de diciembre 2023).

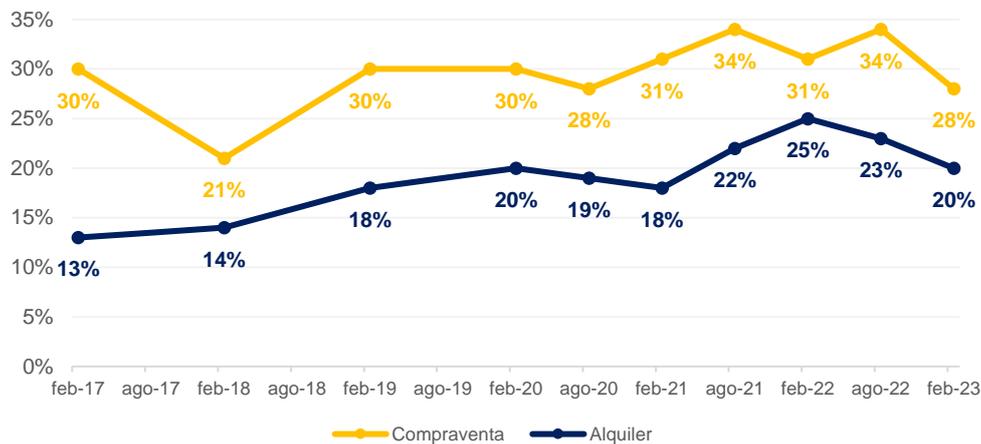
La evolución de los precios del mercado inmobiliario en España viene mostrando una tendencia creciente, aunque durante el cuarto trimestre de 2023 se ha ralentizado. Esta tendencia se viene observando en las diecisiete Comunidades Autónomas, donde se ha dado continuidad al incremento de los precios medios de venta durante el cuarto trimestre de 2023, situando en el ranking de precios por Comunidad Autónoma a Baleares con un valor promedio de 2.780 €/m², seguido de Madrid con 2.504 €/m² y País Vasco con 2.347 €/m².

En 2023, el número de compraventas de vivienda se redujo un 11,2% anual respecto a 2022 según publicaba el Consejo General del Notariado. El esfuerzo teórico anual para la compra de viviendas por parte de familias en el tercer trimestre de 2023 se ha situado en un 39,2% (vs. 38,9% 2T 2023), y continúa alejándose del umbral saludable del 35%, según publicaba el Banco de España. Esta métrica implica que una familia con una renta media necesitaría un ahorro de 7,5 años de su renta para poder adquirir una vivienda.

Dentro del mercado de la vivienda, tanto en la compraventa como en el mercado de alquiler se observan descensos de la participación del segmento joven. Esta caída ha sido más pronunciada en el caso de la compraventa (20% febrero 2023 vs 25% febrero 2022 tal y como se muestra a continuación).

Figura 1: Evolución de la participación del segmento joven en los mercados de compraventa y alquiler

(% de activos en cada mercado sobre el total de personas menores de 35 años)



Fuente: “Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2023”, Fotocasa. Elaboración propia.

La principal barrera de acceso al mercado de la vivienda para el segmento joven son los elevados precios, afectando a un porcentaje significativo de este segmento (61% en 2023¹). Consecuentemente con la evolución de los tipos de interés y sus derivadas sobre los créditos hipotecarios, la financiación es otro de los grandes problemas del acceso a la vivienda. El Euribor a 12 meses se situó a cierre de 2023 en 3,513%, si bien muestra una tendencia a la baja (-41,3 puntos básicos vs 31 de noviembre de 2023), aún se sitúa en valores lejanos al 3,018% del 31 de diciembre de 2022.

Descripción general del negocio de la Sociedad

La Sociedad se ha especializado, tras su transformación en SOCIMI, en la generación de una cartera de inmuebles en régimen de alquiler con derecho a compra (en adelante, también “**ADC**”). Su propósito es ayudar a resolver un problema estructural en España que, con base en la evolución del mercado inmobiliario descrito anteriormente, lejos de solucionarse parece haberse agravado en los últimos años: la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad, especialmente en segmentos sensibles, como el de los jóvenes.

En este sentido, Resydenza persigue una inversión con fines sociales con un modelo que permita, a su vez, generar una rentabilidad alineada con el riesgo de su inversión.

La novedad del modelo de negocio de la Sociedad es que permite solventar algunos de los problemas habituales del alquiler con opción a compra tradicional, flexibilizando para el arrendatario/futuro comprador (aquel que entra en el régimen de alquiler con derecho a compra y es, por un lado, arrendatario y, por el otro, tendrá el derecho de compra futuro) su planificación de ahorro para acceder a la compra de la vivienda. Este modelo

¹ Fuente: “Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2023”, Fotocasa

aporta flexibilidad y certidumbre para la Sociedad y el arrendatario/futuro comprador, adquirente efectivo de la vivienda.

Todos los parámetros financieros aplicables en el modelo de negocio están definidos y son pactados con carácter previo a la firma de los contratos privados entre la Sociedad y el arrendatario/futuro comprador, de manera que se dota de total transparencia al negocio entre las partes. Pueden prever la situación futura y adaptarse a ella según sus condiciones particulares.

Esta necesidad de soluciones alternativas que permitan mayor flexibilidad a la población para acceder a una vivienda en propiedad genera un negocio potencial para las compañías que puedan satisfacer tal demanda en el corto, medio y largo plazo. La Sociedad trata de ocupar este espacio, satisfaciendo una demanda creciente de interesados en el alquiler con derecho a compra.

El modelo de negocio se fundamenta en dos operaciones diferenciadas pero interrelacionadas:

1. Adquisición por parte de la Sociedad de una vivienda específica en la que el cliente (arrendatario/futuro comprador) desea vivir.
2. Contrato de arrendamiento con derecho a compra sobre la vivienda que la Sociedad ha adquirido.

Los contratos de alquiler con derecho a compra se formalizan por un período mínimo de 3 años renovable anualmente hasta un máximo de 7 años. A partir de la finalización del tercer año, el arrendatario podrá ejercer su derecho de adquisición de la vivienda con base en un precio ya acordado y que será diferente en función del año en el que se ejerce la opción de compra (desde la finalización del año 3 hasta el año 7).

En el momento de la firma del contrato de alquiler con derecho a compra, que se hace simultáneamente a la adquisición por la Sociedad de la vivienda objeto de este contrato, el arrendatario/futuro comprador abona a la Sociedad un importe determinado en concepto de arras penales equivalente al 5% del importe de la compra del inmueble que la Sociedad ha adquirido justo en el momento de la firma del contrato de alquiler con derecho a compra, y que es una vivienda elegida por el arrendatario que encaja en el modelo de inversión de la Sociedad. Dicho importe, base del cálculo del 5% de las arras penales, es el precio que la Sociedad paga a un tercero por la adquisición del inmueble sin considerar el efecto de los costes de adquisición donde se incluye el coste fiscal de la operación de compra, esto es, lo que el vendedor del inmueble recibe por la operación de venta a la Sociedad.

Durante la duración del contrato, el arrendatario/futuro comprador podrá realizar aportaciones adicionales para la compra de la vivienda en concepto de arras confirmatorias si estas exceden de la renta de alquiler establecida (que generalmente serán del 1%-2% del precio de compraventa inicial de la vivienda), lo que podrá dar lugar a descuentos en el precio de compra pactado con base en las rentas y arras confirmatorias pagadas a la Sociedad por parte del arrendatario/futuro comprador. En caso de que el arrendatario no ejerza su derecho a compra, las arras confirmatorias se le devolverán.

Dicho descuento se aplicará sobre el precio final de compra pactado, en el momento en el que el arrendatario/futuro comprador ejerce su derecho de compra de la vivienda. El máximo descuento que podrá ser aplicable es del 30% de las rentas satisfechas en concepto de alquiler mensual, es decir, sin tener en cuenta las aportaciones adicionales que el cliente pudiera realizar en concepto de arras.

Ejemplo ilustrativo de una operación:

Un cliente (futuro arrendatario/comprador) identifica una vivienda que desea adquirir, pero no tiene los medios económicos necesarios en ese momento para poder hacer la compra. La Sociedad realiza una *due diligence* de, entre otros, la solvencia del cliente y la calidad del inmueble que el cliente desea. Si el resultado de esta es positivo se realiza la operación que en el ejemplo se resume así:

- La Sociedad adquiere a un tercero el inmueble que el cliente desea por importe de 200.000 € que es el precio de referencia base quedando al margen los costes de adquisición del inmueble, entre ellos los costes fiscales
- La Sociedad formaliza un contrato de arrendamiento con derecho a compra (ADC) por un periodo mínimo de 3 años y un máximo de 7 años y respetando los plazos mínimos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, con una renta mensual de 1.100 € el primer año indexada al IPC anual (o índice de referencia aplicable legalmente en su caso). En ese momento, el cliente paga a la Sociedad un importe equivalente al 5% del precio de adquisición (200.000 €) en concepto de arras penales, es decir, 10.000 €.
- Así mismo, se define en el contrato de ADC el precio de compra por parte del cliente a la Sociedad en los diferentes momentos en los que se puede ejercer el derecho de adquisición desde la finalización del año 3 hasta el año 7. Dichos importes son:

Revalorización (*)	5,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Ejercicio compra	1er día año 4	1er día año 5	1er día año 6	1er día año 7	Último día año 7
Precio venta (€)	237.530	242.043	246.642	251.328	256.103

(*) La primera ventana anual de ejercicio del derecho a compra es el primer día del año 4 (en cualquier momento durante todo el año). Los porcentajes de revalorización se establecen en cada contrato de forma individual, si bien, a la fecha del DIAM, los porcentajes que se han utilizado en los diferentes contratos suscritos se corresponden con los mostrados en la tabla. El precio de compra es $200.000 \times (1+0,059)^3$. Dicho importe se va actualizando anualmente hasta el último año (último día del año 7) a razón de un 1,90% anual a nivel contractual y para la explicación del modelo, incluimos los precios fijados del primer día de cada año. En el caso de que el cliente quisiera ejercer el derecho de compra, por ejemplo, justo a mitad de año 4º y 5º, se realiza el cálculo prorrateando entre los dos valores prefijados en contrato.

- Las rentas que el arrendatario paga a la Sociedad durante los 4 primeros años de vigencia del contrato con un IPC anual (o índice de referencia aplicable legalmente en su caso) del 2% son los siguientes (se ha considerado en el ejemplo que el cliente ejerce el derecho a la compra el primer día del año 5):

Año	1	2	3	4
Renta anual (€)*	13.200	13.464	13.733	14.008

(*) Renta mensual de 1.100 € con incremento del 2% de IPC anual.

- Durante la vigencia del contrato de ADC, el cliente, de manera voluntaria, puede pagar a la Sociedad un importe anual adicional en concepto de arras confirmatorias que, dependiendo del importe, puede generarle un descuento final sobre el precio de venta en el momento del ejercicio del derecho de compra (0%, 25% o 30% de las rentas de alquiler pagadas en cada año en el que realiza aportaciones por este concepto). Ese descuento se calcula de la siguiente manera:
 - o Si la aportación anual es <1% del precio de compra inicial (menos de 2.000 €), entonces no se genera descuento a aplicar sobre el precio de compraventa pactado del alquiler pagado ese año.
 - o Si la aportación anual es >1% y <2% del precio de compra inicial (más de 2.000 € pero menos de 4.000 €) entonces se genera un descuento a aplicar sobre el precio de compraventa pactado correspondiente a un 25% de renta de alquiler pagada durante ese año.
 - o Si la aportación anual es mayor o igual al 2% sobre precio de compra inicial (igual o más de 4.000 €), entonces se genera un descuento a aplicar sobre el precio de compraventa pactado correspondiente a un 30% de renta de alquiler pagada ese año.

En nuestro caso, suponemos que las arras confirmatorias que paga el cliente a la Sociedad cumplen los parámetros que dan derecho a la reducción del precio de compraventa siendo estos pagos los siguientes:

	1	2	3	4	Total (€)
Renta anual (€)	13.200	13.464	13.733	14.008	
Arras confirmatorias (%)	1,50%	2,00%	1,50%	1,50%	
Arras confirmatorias (€)	3.000	4.000	3.000	3.000	13.000
Descuento sobre la renta anual (%)	25%	30%	25%	25%	
Descuento sobre la renta anual (€)	3.300	4.039	3.433	3.502	14.275

- El primer día del año 5, el cliente decide ejercer el derecho a la adquisición de la vivienda. En base a lo definido anteriormente, el precio de compra se calcula del siguiente modo:

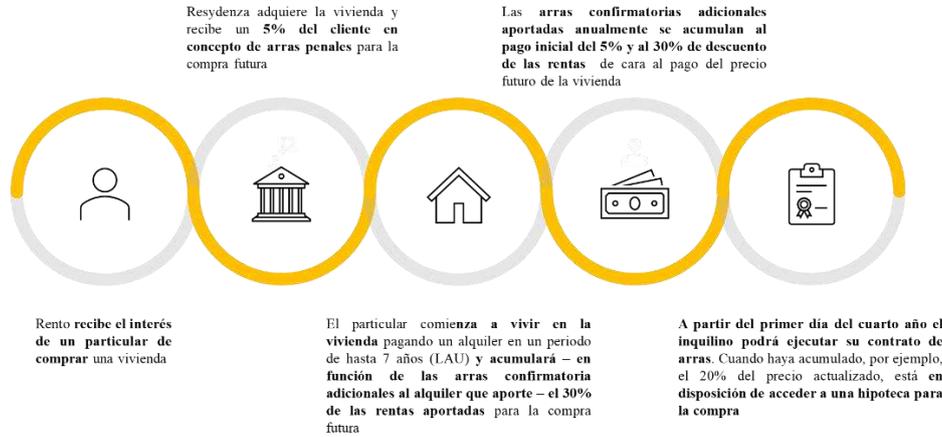
	€	Observaciones
Precio de venta pactado	242.043	Precio inicial revalorizado al 1er día del año 5.
Descuento sobre la renta anual por arras confirmatorias	-14.275	Aplicación del descuento sobre rentas anuales.
Precio de venta final ajustado	227.768	Precio final en ejercicio derecho compra.
Arras penales	-10.000	Compensación 5% inicial de arras penales.
Arras confirmatorias	-13.000	Compensación aportaciones adicionales anuales.
Total pagado anticipadamente	-23.000	
Importe a desembolsar a escritura	204.768	Pago final a la escritura de compraventa.

Si, por el contrario, el arrendatario decide rescindir el contrato de alquiler el primer día del año 5 sin ejercer el derecho de adquisición del inmueble, la Sociedad se atribuye el importe de arras penales (10.000€) y devuelve al inquilino los importes correspondientes a las arras confirmatorias (13.000€) que éste ha ido abonando durante el periodo de arrendamiento.

Este modelo ha sido desarrollado por la empresa Rento Tecnología de Alquiler, S.L., (en adelante, “**Rento**”), gestor de la Sociedad, tal como se detalla en el apartado 1.6.1.2. del presente Documento. Rento es una sociedad especializada en el desarrollo de modelos de alquiler con derecho a compra, perteneciente al Grupo Pryconsa, el cual se integra dentro del Grupo PER 32 tal como se indica en el apartado 1.3 de este Documento.

De esta manera, Rento pone en contacto a particulares interesados en el modelo, quienes proponen una vivienda en el mercado, con la Sociedad, aunando los intereses de ambos. Si la operación es aprobada, la Sociedad compra la vivienda, para ponerla en régimen de alquiler con derecho a compra a favor del arrendatario/futuro comprador.

Figura 2: Esquema de funcionamiento del modelo de negocio



Actualmente la Sociedad implementa su estrategia con la adquisición del 100% de sus activos para ser puestos en régimen de alquiler con derecho a compra. A fecha del DIAM, la Sociedad es propietaria de una cartera compuesta por 12 activos, adquiridos en 2023 y durante el primer trimestre de 2024, todos ellos en tipologías de pisos ubicados en edificios en zonas urbanas, principalmente en la ciudad de Madrid, con algunas excepciones en localidades colindantes, tal como se describe en el apartado 1.6.1 de este Documento.

Figura 3: Desglose de operaciones trimestrales de Resydenza a fecha del DIAM

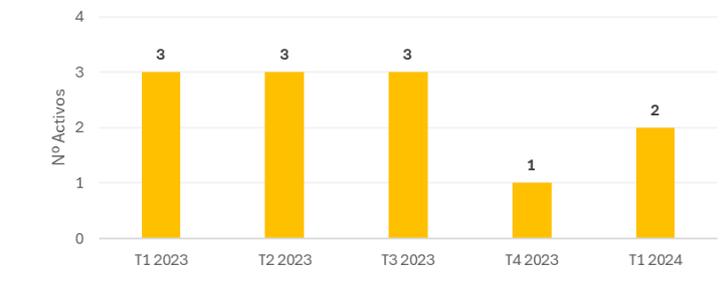
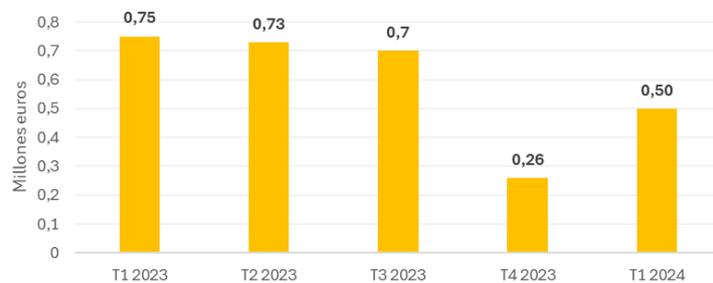


Figura 4: Desglose de la inversión trimestral de Resydenza a fecha del DIAM



En cuanto a la cartera de la Sociedad, a continuación se identifican los inmuebles a fecha del DIAM (en el apartado 1.6.1 se describe cada uno de estos activos);

Figura 5: Detalle de la cartera de Resydenza, a fecha del DIAM

Inmueble	Ubicación	Provincia	Tipología / Uso	Piso	Garaje	Trastero	Superficie catastral (m ²)	Superficie adoptada (m ²)	Renta €/mes	Renta €/año
Crta de Loeches 13	Torrejón de Ardoz	Madrid	Vivienda / Residencial	1	1	1	164	146	1.280	15.360
Ada. de Rafael Alberti 39	Madrid	Madrid	Vivienda / Residencial	1	1		129	129	1.270	15.240
Ada. Pablo Neruda 16	Madrid	Madrid	Vivienda / Residencial	1			74	69	915	10.980
C/ Martín López Zubero 2	Brunete	Madrid	Vivienda / Residencial	1	1	1	115	152	1.280	15.360
C/ Transversal Sexta	Madrid	Madrid	Vivienda / Residencial	1	1	1	157	136	1.400	16.800
C/ Doctor Ulecia 8	Pozuelo de Alarcón	Madrid	Vivienda / Residencial	1			68	127	1.320	15.840
C/ Martell 40	Madrid	Madrid	Vivienda / Residencial	1			67	65	780	9.360
P.º Estación 2	Valdemoro	Madrid	Vivienda / Residencial	1			118	112	785	9.420
C/ Yécora 61	Madrid	Madrid	Vivienda / Residencial	1	1	1	102	152	1.289	15.468
C/ Turaco 5	Madrid	Madrid	Vivienda / Residencial	1		1	110	99	1.075	12.903
C/ Aguilar de Campoo 25	Madrid	Madrid	Vivienda / Residencial	1			76	76	1.385	16.620
C/ Timanfaya 27	Alcorcón	Madrid	Vivienda / Residencial	1		1	92	99	1.060	12.720
Total				12	5	6	1.272	1.362	13.839	166.071

Figura 6: Localización de la cartera de Resydenza, a fecha del DIAM



Breve análisis de la competencia de la Sociedad y su posicionamiento respecto de ella

En el momento de elaboración del presente documento no se conocen otras SOCIMIs o vehículos de inversión similares en España dedicados en exclusiva a generar carteras de activos residenciales atomizados en régimen de alquiler con derecho a compra. La Sociedad nace con el propósito de solucionar un problema de gran relevancia y actualidad para la población española, como es la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad con especial foco en el segmento joven de la población y en grandes capitales, con un modelo específico y novedoso que da flexibilidad a sus inquilinos/futuros compradores para que puedan planificar de manera gradual la compra de su vivienda. Por este motivo, y por la novedad del modelo, no se identifican otros actores posicionados realizando una actividad y con una estructura equiparable a la Sociedad.

Otros modelos que en parte podrían asimilarse al seguido por la Sociedad serían los de compañías en régimen de SOCIMI que adquieren viviendas para ser puestas en alquiler

tradicional o con otro/s fin/es similar/es relacionados con el alquiler, si bien el modelo, propósito y la operativa difieren del alquiler con derecho a compra.

En términos amplios, podría afirmarse que cualquier otra compañía que adquiriera viviendas en el mercado para la gestión de su portfolio con una estructura similar a la Sociedad podría considerarse un competidor de ésta, al proponer otro tipo de soluciones y alternativas de habitabilidad a potenciales interesados en el modelo de alquiler con derecho a compra propuesto por la Sociedad

Estrategia y ventajas competitivas

La estrategia de inversión de la Sociedad consiste en la adquisición de viviendas localizadas en diferentes áreas de Madrid capital y localidades colindantes de la Comunidad de Madrid. Las viviendas son propuestas por los arrendatarios/futuros compradores, que se las presentan, a través de Rentó, a la Sociedad, para su análisis y encaje en el modelo de alquiler con derecho a compra.

El modelo de la Sociedad presenta múltiples ventajas frente al arrendamiento tradicional, tanto desde el punto de vista del arrendatario/futuro comprador, como del inversor.

Desde el punto de vista de los inversores, les permite acceder a un modelo de activos atomizados con muchos beneficios, tanto en la gestión, como del producto en sí. El modelo de negocio, con un marcado carácter social genera a su vez una rentabilidad al inversor acorde con el mercado, alineada con el riesgo de los activos y el modelo establecido (que tiene múltiples ventajas en la gestión con respecto al alquiler tradicional). Operación a operación, el modelo financiero teórico al entrar podría generar rentabilidades en torno al 6,5% (sin apalancamiento), en el periodo establecido máximo de ejercicio del derecho de compra.

En cuanto al riesgo reputacional de la inversión, el modelo difiere del alquiler tradicional, en el que se ponen activos de propiedad en régimen de alquiler. En este caso, es el arrendatario/futuro comprador el que presenta la vivienda que ha escogido para su análisis y valorar la posibilidad de entrar en el régimen de alquiler con derecho a compra, siendo la Sociedad quien posibilita la compra prestando una ayuda que hace viable cumplir el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda en propiedad. El modelo es 100% transparente desde el inicio, permitiendo proyectar las variables financieras esenciales y reduciendo situaciones no deseadas futuras. Adicionalmente a la visibilidad que aporta el modelo, los inversores cuentan con un colateral superior al depósito de un alquiler. El pago inicial del 5% de arras penales aportado por el arrendatario/futuro comprador, lo hará suyo el inversor en el caso de que se resuelvan las arras por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

A su vez, se reduce el riesgo de vacancia, contando este modelo de negocio con mayor estabilidad y permanencia de los arrendatarios/futuros compradores, no estando sujeto a los riesgos de ocupación progresiva de otros modelos, como el alquiler tradicional.

Desde el punto de vista de los arrendatarios/futuros compradores, el modelo ofrece múltiples ventajas. La principal, que permite entrar en el mercado inmobiliario de compraventa a muchos interesados que, actualmente, y con los productos de

financiación tradicionales, están excluidos de ellos. No solo eso, sino que permite tener capacidad de elección y poder adaptar el tipo de activo a su capacidad futura de ahorro esperada, y no a la actual. Además, el cliente se podría beneficiar de potenciales revalorizaciones de los activos con el paso del tiempo. Asimismo, existe el riesgo de una potencia devaluación de los activos con el paso del tiempo.

Pueden acceder, de forma inmediata, a su vivienda y disfrutar de ella sin descapitalizarse en demasía, de manera que mantienen su estilo de vida y ocio, mientras ganan tiempo para ir ahorrando de cara a la compra futura.

En línea con las ventajas de los inversores, este modelo permite una alta visibilidad para los arrendatarios/futuros compradores, al posibilitar la programación de la adquisición a conveniencia a lo largo de un periodo de 4-7 años.

A fecha del DIAM, todos los activos se ubican en la Comunidad de Madrid, principalmente en la ciudad de Madrid, con algunas excepciones en localidades colindantes en los que existe potencial y se ha constatado un elevado interés en el modelo de alquiler con derecho a compra.

Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración cuentan con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario, tal como se describe en el apartado 1.13 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

A fecha de este Documento, la Sociedad no cuenta con ningún contrato de financiación con entidades financieras más allá de un contrato marco de financiación multilateral con el Grupo al que pertenece.

Este contrato marco, con fecha 1 de septiembre de 2022 cuenta con una vigencia de tres años, prorrogable por plazos iguales de tres años, y un interés revisable anualmente y calculado en base al coste medio de las líneas de financiación del Grupo, tomando como referencia el Euribor trimestral.

A fecha de este Documento, el diferencial del coste de las líneas de financiación del Grupo oscila en un rango de entre 80 y 200 puntos básicos.

Esta financiación no contempla covenants en el contrato marco.

El modelo de financiación que se ha considerado es el de financiar a largo plazo cada una de las nuevas inversiones mediante deuda externa hasta un máximo del 60% siendo, el resto, hasta un máximo del 40%, financiado con deuda corporativa del grupo.

Antes de realizar cualquier inversión o asumir cualquier compromiso, la Sociedad comprobará que dispone de financiación suficiente y que el working capital resultante tras la compra es positivo.

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, Resydenza encargó a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (“Gesvalt”) una valoración independiente relativa al valor razonable de los fondos de la Sociedad a fecha de 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. Copia del correspondiente informe de valoración independiente de los fondos propios de la Sociedad, emitido el 15 de marzo de 2024, se adjunta como **Anexo 3** al Documento. Se hace constar que BME Scaleup no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

Para la emisión del referido informe de valoración de la Sociedad, Gesvalt se ha basado en, principalmente: (i) Balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, (ii) Pérdidas y Ganancias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, (iii) costes de estructura estimados por la Sociedad, (iv) Presentación de la Sociedad, (v) informe de valoración de los activos de la Sociedad emitido por Gesvalt y descrito en el apartado 1.6.1. Adicionalmente a la información aportada por la Sociedad, Gesvalt ha utilizado:

- Comportamiento de los precios, cuarto trimestre 2023. Informe de vivienda Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Enero 2024.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

Gesvalt, inscrita con el número 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el informe de valoración de los fondos propios de la Sociedad a su valor razonable a fecha 31 de diciembre de 2023 con la finalidad de que sirva como herramienta para su incorporación a BME Scaleup.

El referido informe de valoración se ha elaborado a petición de la Sociedad, y que este cuenta con el consentimiento para su inclusión en el DIAM. Además, la información del mencionado informe incluida en el Documento se ha reproducido con exactitud y no omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

Metodología

La metodología empleada por Gesvalt en la valoración independiente de los fondos propios de la Sociedad es el denominado “triple-NAV” (*Triple Net Asset Value*). Este procedimiento, que incluye la hipotética liquidación inmediata de la Sociedad, consiste en calcular el valor de la Sociedad a partir del valor de mercado de sus activos deduciendo de estos el valor de los pasivos, 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.

Adicionalmente, para la valoración Gesvalt ha tenido en consideración la normativa NIIF 13 de Medición de Valor Razonable.

Proceso de Valoración

1. Identificación de los activos relevantes

- Inversiones inmobiliarias: apartado que agrupa los activos susceptibles de valoración independiente.
- Resto de partidas de balance: apartado que agrupa saldos que pueden contar con un valor de mercado semejante al valor en libros.

2. Ajuste a valor de mercado

Gesvalt se centra en valorar los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias. Se han realizado valoraciones independientes, siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), estableciendo un rango de valores de mercado para los inmuebles con una variación de +/- 5.00% en los valores del mercado.

Gesvalt ha comprobado el método, ubicación, descripción y variables aplicadas. Las valoraciones cumplen con los estándares profesionales del "Red Book" de la RICS, 12ª Edición.

Gesvalt ha considerado la definición de Valor de Mercado según la Declaración de Práctica de Valoración VPS, emitidas por el *International Valuation Standard Council*.

3. Tratamiento Fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee.

- Con carácter general, el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:
 - Capital social mínimo de 5 millones de euros.
 - Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos debe ser apto.
 - No existen restricciones al endeudamiento.
 - Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
 - Obligación de reparto de dividendos.
- Adicionalmente, se aplicará una tasa del 19% sobre dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (igual o superior al 5%), cuya tributación sea inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o SOCIMI.

- Excepcionalmente, aplicación del régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica la posible adaptación de los requisitos en un plazo de dos años.

Gesvalt asume que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

4. Otros ajustes: costes de estructura

Para el cálculo del triple NAVV, la Sociedad ha de hacer frente a ciertos costes de estructura, para la gestión de la cartera. Estos importes, suministrados por la Sociedad, corresponden a los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el Mercado.

Los costes de gestión se han tenido en cuenta en la valoración de los activos, por lo que no se han incluido ajustes para reflejar su impacto.

5. Valor del Patrimonio Neto según NAVV

En función de la información aportada mencionada anteriormente y el proceso de valoración previamente descrito, Gesvalt determinó el valor de los fondos propios de la Sociedad de la siguiente manera:

NNNAV (31/12/2023)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	1	3.160.836 €	3.160.836 €	3.160.836 €
Plúsvalías /minusvalías sobre activos	2	-93.682€	33.873€	161.428€
Impuestos sobre Plusvalía de activos	3	0€	0€	0€
Costes de Estructura	4	595.785€	746.276€	1.019.250 €
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	1+2-3-4	2.471.369 €	2.448.433 €	2.303.014 €

6. Hechos posteriores

El 6 de febrero de 2024, el accionista único de la Sociedad acordó el desembolso total del capital pendiente de desembolsar que a 31 de diciembre ascendía a 1.898.860 euros. El referido desembolso de capital se produjo el 6 de febrero de 2024 y fue elevado a público el 8 de febrero de 2024. El antedicho desembolso tuvo un impacto por el mismo importe en el valor patrimonial neto de la Sociedad.

Teniendo este hecho posterior en cuenta, Gesvalt procedió a cuantificar su impacto tal como se indica a continuación:

NNNAV (06/02/2024)	RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	2.471.369 €	2.448.433 €	2.303.014 €
(+) Ampliación de Capital con cargo a Dividendo Pasivo (06/02/2024)	1.898.860 €	1.898.860 €	1.898.860 €
Valor del Patrimonio Neto Ajustado despues de hechos posterior	4.370.229 €	4.347.293 €	4.201.874 €

Tomando en consideración el informe de valoración independiente, realizado por Gesvalt, sobre los fondos propios de la Sociedad, los hechos posteriores descritos (el mencionado desembolso del capital pendiente de desembolsar por importe de 1.898.860 euros llevado a cabo el 6 de febrero de 2024) y, considerando el número de acciones íntegramente desembolsadas tras el hecho posterior mencionado (5.000.000 de acciones, que representa la totalidad del capital social), el valor unitario de cada una de las acciones a dicha fecha ascendería a **OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (0,87 €)**, el cual se corresponde con el precio que se encuentra en el rango medio de valoración realizado por Gesvalt como experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

En este sentido, el Consejo de Administración, celebrado el 12 de marzo de 2024, considerando las premisas anteriores, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en **OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (0,87 €)**, lo que supone valorar a la Sociedad en **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (4.350.000 €)**.

No obstante lo anterior, con fecha 2 de abril de 2024, la Sociedad ha efectuado el desembolso del dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023 aprobado por el Accionista Único con fecha 22 de marzo de 2024, tal como se indica en el apartado 3 de este Documento. El importe pagado ha ascendido a 20.423 euros, y tiene un efecto en el valor de cada una de las acciones de 0,004 euros (menor valor). En consecuencia, la Sociedad no ha considerado necesario modificar el valor de referencia unitario de 0,87€ mencionado anteriormente.

Respecto a las adquisiciones llevadas a cabo en el primer trimestre de 2024 y descritas en el apartado 1.6.1 de este Documento, estos activos no han sido incluidos en los informes de valoración llevados a cabo por Gesvalt (ver **Anexos 2 y 3**). El valor de referencia fijado por el Consejo de Administración previamente descrito se mantiene intacto, dado que se asume que el valor de adquisición de los nuevos inmuebles, financiados con recursos propios de la Sociedad, no difiere del valor razonable de éstos.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión junto con un informe de valoración de estos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados

1.6.1.1. Descripción de los Activos

A continuación, se describen las principales características de los activos que forman parte del portfolio de la Sociedad a fecha del presente Documento:

i. Activo en Calle Turaco, 5. Madrid

El activo fue adquirido el 11 de enero de 2023, con un valor de mercado de 269.300 euros. Se trata de una vivienda tipo dúplex, con un trastero anejo inseparable y una superficie catastral de 110 metros cuadrados, que se compone de 77 metros cuadrados de vivienda, 5 metros cuadrados de trastero y 28 metros cuadrados de zonas comunes. El año de construcción, según información catastral es el 2012 y la urbanización cuenta

con jardines, sala comunitaria, parque infantil y pista de pádel. El precio de alquiler del activo es de 1.075 euros/mes, lo que supone una renta anual de 12.903 euros.

El activo se encuentra en el barrio de Puerta del Ángel, en el distrito de la Latina, al suroeste del municipio de Madrid.

ii. Activo en Calle Yécora, 61. Madrid

El activo fue adquirido el 8 de febrero de 2023, con un valor de mercado de 350.100 euros. Se trata de una vivienda ubicada en la planta baja de un edificio residencial con un trastero anejo inseparable y plaza de garaje y una superficie catastral de 112 metros cuadrados que se compone de 81 metros cuadrados de vivienda, 10 metros cuadrados de garaje, 5 metros cuadrados de trastero y 16 metros cuadrados de zonas comunes. El año de construcción, según información catastral es el 2004 y la urbanización cuenta con zonas comunes ajardinadas, parque infantil, piscina y gimnasio. El precio de alquiler del activo es de 1.289 euros/mes, lo que supone una renta anual de 15.468 euros.

El activo se encuentra en el barrio de Rejas, al noreste del municipio de Madrid.

iii. Activo en Paseo de la Estación, 2. Valdemoro (Madrid)

El activo fue adquirido el 29 de marzo de 2023, con un valor de mercado de 163.100 euros. Se trata de una vivienda en un edificio residencial y una superficie catastral de 118 metros cuadrados que se compone de 107 metros cuadrados de vivienda y 11 metros cuadrados de zonas comunes. El año de construcción, según información catastral es el 1991 y la urbanización cuenta con buena comunicación con la Autovía A-4. El precio de alquiler del activo es de 785 euros/mes, lo que supone una renta anual de 9.420 euros.

El activo se encuentra en el municipio de Valdemoro, aproximadamente a 28 kilómetros al sur de Madrid.

iv. Activo en Calle Martell, 50. Madrid

El activo fue adquirido el 10 de mayo de 2023, con un valor de mercado de 150.000 euros. Se trata de una vivienda en un edificio residencial y una superficie catastral de 67 metros cuadrados que se componen de 58 metros cuadrados de vivienda y 9 metros cuadrados de elementos comunes. El año de construcción, según información catastral es el 1960. El precio de alquiler del activo es de 780 euros/mes, lo que supone una renta anual de 9.360 euros.

El activo se encuentra en el barrio de San Diego, en el distrito de Vallecas, al sur del municipio de Madrid.

v. Activo en Calle Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón (Madrid)

El activo fue adquirido el 1 de junio de 2023, con un valor de mercado de 331.9000 euros. Se trata de una vivienda ubicada en un edificio residencial y una superficie catastral 68 metros cuadrados construidos que se compone de 62 metros cuadrados de vivienda y 6 metros cuadrados de elementos comunes. El año de construcción, según

información catastral es el 1985. El precio de alquiler del activo es de 1.320 euros/mes, lo que supone una renta anual de 15.840 euros.

El activo se encuentra en el municipio de Pozuelo de Alarcón, aproximadamente a 13 kilómetros al noroeste del municipio de Madrid.

vi. Activo en Calle Transversal Sexta, 38. Madrid

El activo fue adquirido el 13 de junio de 2023, con un valor de mercado de 293.300 euros. Se trata de una vivienda ubicada en un edificio residencial con trastero anejo inseparable y una plaza de garaje y una superficie catastral de 157 metros cuadrados que se compone de 95 metros cuadrados de vivienda, 7 metros cuadrados de trastero, 10 metros cuadrados de garaje y 45 metros cuadrados de elementos comunes. El año de construcción, según información catastral es el 1999. El precio de alquiler del activo es de 1.400 euros/mes, lo que supone una renta anual de 16.800 euros.

El activo se encuentra en el distrito de Villaverde Alto, situado al sur del municipio de Madrid.

vii. Activo en Calle Martin López Zubero, 2. Brunete (Madrid)

El activo fue adquirido el 14 de septiembre de 2023, con un valor de mercado de 280.900 euros. Se trata de una vivienda en un edificio residencial y una superficie catastral de 149 metros cuadrados que se compone de 115 metros cuadrados de vivienda, 9 metros cuadrados de trastero y 25 metros cuadrados de garaje. El año de construcción, según información catastral es el 2004 y la urbanización cuenta con zonas ajardinadas, parque infantil y piscina. El precio de alquiler del activo es de 1.280 euros/mes, lo que supone una renta anual de 15.360 euros.

El activo se encuentra en el municipio de Brunete, situado a unos 28 kilómetros al oeste de Madrid.

viii. Activo en Avenida Pablo Neruda, 16. Madrid

El activo fue adquirido el 28 de julio de 2023, con un valor de mercado de 179.400 euros. Se trata de una vivienda ubicada en un edificio residencial y una superficie catastral de 74 metros cuadrados que se compone de 67 metros cuadrados de vivienda y 7 metros cuadrados de elementos comunes. El año de construcción, según información catastral es el 1970. El precio de alquiler del activo es de 915 euros/mes, lo que supone una renta anual de 10.980 euros.

El activo se encuentra en una avenida principal en el barrio de Portazgo en el distrito de Puente de Vallecas, al sur del municipio de Madrid, con buena comunicación con la Autovía A-3.

ix. Activo en Avenida Rafael Alberti, 39 B. Madrid

El activo fue adquirido el 29 de septiembre de 2023, con un valor de mercado de 265.600 euros. Se trata de una vivienda ubicada en un edificio residencial con plaza de aparcamiento anejo inseparable y una superficie catastral de 129 metros cuadrados que

se compone de 90 metros cuadrados de vivienda, 13 metros cuadrados de aparcamiento y 26 metros cuadrados de elementos comunes. El año de construcción, según información catastral es el 1999. El precio de alquiler del activo es de 1.270 euros/mes, lo que supone una renta anual de 15.240 euros.

El activo se encuentra en una avenida principal en el barrio de Palomeras Sureste, en el distrito Puente de Vallecas, al sur del municipio de Madrid, con buena comunicación con la Autovía A-3 y con la Universidad Politécnica de Madrid.

x. Activo en Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid)

El activo fue adquirido el 14 de noviembre de 2023 con un valor de mercado de 267.500 euros. Se trata de una vivienda ubicada en un edificio residencial, con plaza de garaje y trastero anejo inseparable y una superficie catastral de 164 metros cuadrados que se compone de 109 metros cuadrados de vivienda, 10 metros cuadrados de plaza de garaje, 7 metros cuadrados de trastero y 38 metros cuadrados de elementos comunes. El año de construcción, según información catastral es del 2000 y la urbanización cuenta con zonas ajardinadas y piscina. El precio de alquiler del activo es de 1.280 euros/mes, lo que supone una renta anual de 15.360 euros.

El activo se encuentra en el municipio de Torrejón de Ardoz, aproximadamente a 25 kilómetros al este de Madrid.

La Sociedad adquirió los siguientes activos durante el primer trimestre de 2024. Tal como se indica en el apartado 1.6., no han sido incluidos en los informes de valoración de Gesvalt mencionados en el DIAM (véase Anexos 2 y 3).

xi. Activo en Calle Aguilar de Campoo, 25. Madrid

El activo fue adquirido el 15 de febrero de 2024, con un valor de mercado de 292.174 euros. Se trata de una vivienda con una superficie catastral de 76 metros cuadrados, que se compone de 69 metros cuadrados de vivienda, y 7 metros cuadrados de zonas comunes. El año de construcción, según información catastral es el 1960. El precio de alquiler del activo es de 1.385 euros/mes, lo que supone una renta anual de 16.620 euros.

El activo se encuentra en el barrio de Valdezarza, en el distrito de Moncloa-Aravaca, al oeste del municipio de Madrid.

xii. Activo en Calle Timanfaya, 27. Alcorcón

El activo fue adquirido el 15 de febrero de 2024, con un valor de mercado de 220.203 euros. Se trata de una vivienda con trastero anejo inseparable con una superficie catastral de 92 metros cuadrados, que se compone de 79 metros cuadrados de vivienda, y 16 metros cuadrados de zonas comunes. El año de construcción, según información catastral es el 1992. El precio de alquiler del activo es de 1.060 euros/mes, lo que supone una renta anual de 12.720 euros.

El activo se encuentra en el municipio de Alcorcón, en el área metropolitana de Madrid, a 14 kilómetros al suroeste de Madrid.

Periodo de amortización de los activos

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada, que en el caso de las construcciones es de 50 años.

1.6.1.2. Informe de valoración de los activos realizado por un experto independiente

El informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 ha sido emitido por Gesvalt el 15 de marzo de 2024 y ha sido elaborado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”) vigentes desde el 31 de enero de 2022. Copia del correspondiente informe de valoración del activo de la Sociedad se adjunta como **Anexo 2** al Documento. La opinión de valor de Gesvalt refleja el valor de mercado individual agregado de la cartera de activos, no representando un valor de cartera.

La metodología empleada por Gesvalt en la valoración individual de los activos de la Sociedad ha sido el Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 7 años. Este periodo se ha determinado considerando que los inquilinos agotan el plazo máximo de 7 años contemplado en los términos indicados en los contratos de alquiler con derecho a compra. El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversor potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (NPV).

El flujo de ingresos netos se compone de los ingresos brutos del alquiler más el valor de salida de la propiedad (igual al valor en reventa al final del horizonte de inversión) menos gastos operativos/gastos no recuperables, CAPEX o inversiones y gastos de adquisición.

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el Cash Flow.

El método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

Teniendo en consideración las hipótesis y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración agregada de los activos a 31 de diciembre de 2023 asciende a 2.551.100 euros, descontados costes de adquisición, siendo el valor bruto, sin descontar los costes de adquisición de 2.614.800 euros, según se indica en el mencionado informe de valoración emitido con fecha 15 de marzo de 2024 (que se adjunta como **Anexo 2** del presente Documento).

Todos los activos están alquilados con contratos de arrendamiento vigente, existiendo un contrato entre la propiedad y el inquilino de promesa de compraventa futura para cada una de las viviendas.

Figura 7: Desglose de los valores de los activos a 31 de diciembre de 2023

Fecha Adquisición	Localización del inmueble	Euros*	Rentas anuales (€)	Rentas anuales (%)	Tasa descuento
11/01/2023	C/ Turaco, 5. Madrid	269.300	12.903	8%	6,3%
08/02/2023	C/ Yécora, 61. Madrid	350.100	15.468	9%	6,3%
29/03/2023	Pº. Estación, 2. Valdemoro (Madrid)	163.100	9.420	6%	7,1%
10/05/2023	C/ Martell, 40. Madrid	150.000	9.360	6%	7,6%
01/06/2023	C/ Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón (Madrid)	331.900	15.840	10%	6,3%
13/06/2023	C/ Transversal Sexta, 38. Madrid	293.300	16.800	10%	7,7%
14/09/2023	C/ Martín López Zubero, 2. Brunete (Madrid)	280.900	15.360	9%	7,1%
28/07/2023	Avd. Pablo Neruda, 16. Madrid	179.400	10.980	7%	7,8%
29/09/2023	Avd Rafael Alberti, 39 B Madrid	265.600	15.240	9%	7,6%
14/11/2023	Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid)	267.500	15.360	9%	7,6%
Total		2.551.100	136.731	82%	

*Descontando costes de adquisición

Para la valoración de los activos por el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), se ha asumido como valor de salida el precio de venta indicado en cada uno de los contratos de compromiso de compraventa descontando la cantidad de las arras entregadas.

1.6.1.3. Gestión de los Activos

La gestión de la Sociedad.

Con el objetivo de poder alinear sus intereses con el de los arrendatarios/futuros compradores, la Sociedad ha contratado los servicios de Rento, como gestor de la actividad.

Con fecha 1 de enero de 2023, Rento suscribió con la Sociedad un contrato de prestación de servicios con una duración de 10 años, prorrogable tácitamente por periodos de 2 años. Rento es una sociedad especializada en el desarrollo de modelos de alquiler con derecho a compra, perteneciente al Grupo Pryconsa.

Los principales términos del mencionado contrato son los siguientes:

Descripción de los servicios.

Los servicios que Rento prestar a la Sociedad se pueden clasificar por Fases:

Fase I: originación de operaciones.

- Captación y filtrado de potenciales clientes arrendatarios/futuros compradores.
- Captación y filtrado de potenciales viviendas y anejos de segunda mano o de obra nueva que cumplan los criterios definidos por la Sociedad presentados previamente por los potenciales clientes arrendatarios/futuros compradores.
- Atención y gestión de los potenciales clientes arrendatarios/futuros compradores durante todo el ciclo de maduración de la operación.

Fase II: análisis de la operación específica, considerando el activo y el potencial arrendatario/futuro comprador.

- Presentación de operaciones a la Sociedad.
- Tareas de recopilación de datos e información financiera.
- Gestiones necesarias desde la entrada del potencial cliente hasta el cierre de la operación con la firma del contrato de arrendamiento y contrato de promesa de compraventa futura entre las partes.
- Comprobación y recogida de documentación para la Prevención de Blanqueo de Capitales (“PBC”) y de la Financiación del Terrorismo (“FT”).
- Preparación de la firma y escritura de compraventa de activos.

Fase III: gestión de los activos en régimen de alquiler con derecho a compra que forman la cartera de la Sociedad.

Fase IV: gestión comercial de activos inmobiliarios en supuestos en lo que no se produce el fin del ejercicio del derecho de compra de los activos.

Fase V: participación en operaciones empresariales que impliquen la colaboración de Rento en la gestión documental e información.

- Participación en operaciones empresariales, principalmente, transmisiones de parte o toda la cartera de alquiler con derecho a compra (o alquiler, de ser el caso) generada en sede de la Sociedad.
- Participación en operaciones corporativas como ampliaciones de capital social en la Sociedad con objeto de dar entrada a nuevos socios.

Equipo gestor.

Con el propósito de desarrollar de manera efectiva los servicios recogidos en el citado contrato, Rento se obliga a contar en su plantilla con profesionales para el desarrollo de los servicios encomendados y/o, alternativamente, a subcontratar dichos trabajos con empresas que dispongan de dicha experiencia y cualificación.

A la fecha del DIAM, sólo Don Marco Colomer Barrigón, Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad, es, a su vez, Administrador Único del Gestor. Así mismo, tanto Don Marco Colomer Barrigón como Don Guillermo Estévez de Cominges, Consejero de la Sociedad, forman parte del comité de inversiones del Gestor, órgano responsable de la toma de decisiones de inversión. Adicionalmente, D. Guillermo Estevez de Cominges tal y como se indica en el apartado 1.13.2 de este Documento, es director general del Gestor.

A fecha del DIAM y tal como se indica en el apartado 1.13.6 de este Documento, los miembros del Consejo de Administración han manifestado no estar incurso en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

Remuneración

En contraprestación por su actividad, Rento tendrá derecho al cobro de diferentes honorarios, en función de la tipología del servicio prestado. Dichos honorarios se han establecido siguiendo los estándares habituales seguidos entre empresas independientes que llevan a cabo tales actividades en la industria.

Con carácter general,

Los honorarios de Rento se estructuran en dos clases: (i) servicios de captación que se facturan en el momento de compra del inmueble e inicio del contrato de alquiler, y (ii) gastos de explotación anuales referidos a los servicios de gestión y mantenimiento del inmueble. La Sociedad considera el primer bloque de servicios como gastos de intermediación, y se activan como mayor coste de adquisición del inmueble.

En particular, los honorarios que se devengan y cobra Rento a la Sociedad por las diferentes fases o alcance de los servicios se dividen en:

- Fase I y II (captación y origen de operaciones de alquiler con derecho a compra): Se establece una comisión de éxito que varía entre el 3% y el 5% sobre el precio de adquisición del inmueble en base a una escala de valor. Dichos honorarios se devengarán y abonarán a la firma de la escritura pública de compraventa del activo.
- Fase III (gestión de los arrendamientos, así como la supervisión y gestión del mantenimiento necesario de los activos durante la duración del contrato de alquiler):
 - o Para la gestión de los arrendamientos, se establecen unos honorarios del 5% anual sobre la renta bruta de alquiler de cada activo que se devengan y abonan con carácter semestral, es decir, dos veces al año, coincidiendo con el mes de junio y diciembre de cada anualidad.
 - o Por la supervisión y gestión del mantenimiento necesario de los activos se devenga una comisión del 0,10% del precio de adquisición del activo por parte de la Sociedad. Dichos honorarios se devengan y abonan con carácter anual prorrateándose según el momento de su adquisición hasta el cierre del ejercicio correspondiente.
- Fase IV (acciones comerciales para poner en valor aquellos activos que no han finalizado como se preveía inicialmente, esto es, la compra del arrendatario/futuro comprador mediante el ejercicio del derecho de compra. Son pues actividades llevadas a cabo por Rento para el alquiler, venta, o puesta de nuevo en régimen de alquiler con derecho a compra de tales activos

exclusivamente en ese caso): En esta fase se pueden dar tres escenarios de prestación de servicios diferentes:

- si el servicio prestado tiene como objeto sólo poner en arrendamiento el inmueble, la remuneración que se devenga es de un 20% de la primera anualidad de rentas de alquiler con un mínimo de 1.500 € para la vivienda y 500 € para el anejo, en su caso. Estos honorarios se devengan y abonan en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.
- si el servicio prestado es sólo de comercialización del activo con el objetivo de proceder a su transmisión, se devengará una comisión del 3% sobre el precio de venta del activo con un mínimo de 7.500 € considerando el caso de viviendas y anejos, y un mínimo de 600 € en el caso de transmisión de garajes independientes, todo ello con el límite máximo del 5% del precio de venta de éstos. Estos honorarios se devengan y abonan en el momento de la firma de la escritura de compraventa del activo.
- si el servicio prestado consiste en tareas de comercialización del activo con el objetivo de proceder a su continuidad dentro del régimen de alquiler con derecho a compra se aplicará el mismo régimen de remuneración que para las Fases I y II descrito anteriormente.

Adicionalmente, el contrato de prestación de servicios establece unos honorarios variables vinculados al éxito en la obtención de una TIR (“tasa interna de retorno”) anual sin apalancamiento superior al 6,5%. Rento tendrá derecho a percibir un 15% del exceso del retorno correspondiente a los activos adquiridos durante la duración del contrato, sobre el 6,5% de TIR sin apalancamiento. El cálculo de dicha remuneración se realizará al finalizar la duración del contrato de servicios en el año 10 o a la resolución del contrato si esta fuera anterior. La TIR que hay que considerar es la del conjunto de los activos transmitidos por la Sociedad con antelación a dicha fecha. También se prevé que con posterioridad al vencimiento del contrato de servicios y con el máximo de 4 años, al finalizar cada uno de ellos, se liquidarán estos honorarios considerando la TIR de los activos que habiéndose adquirido durante la vigencia del contrato sean vendidos por la Sociedad en cada uno de dichos años. El pago de dichos honorarios se realizará en el plazo máximo de 3 meses desde el cierre del ejercicio fiscal correspondiente.

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, los gastos repercutibles en concepto de honorarios de Rento ascendieron a 4.893 €. Asimismo, durante el ejercicio 2023, Rento ha devengado 83.852 euros en concepto de captación de clientes (arrendatarios/futuros compradores) y viviendas. Dicho importe ha sido activado por la Sociedad como un mayor coste de las inversiones inmobiliarias.

Administración de la Sociedad

Adicionalmente al contrato de prestación de servicios firmado entre la Sociedad y Rento descrito anteriormente centrado exclusivamente en la gestión específica del modelo de negocio de esta, la Sociedad necesita una gestión integral en las áreas administrativa y contable, financiera, legal, fiscal, informática y de uso de marca.

Para ello, la Sociedad se encuentra adscrita al contrato marco de prestación de servicios del Grupo PER 32 en virtud del cual, estas funciones son realizadas por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. Forman parte de este contrato todas las sociedades del Grupo PER 32 con sede en España. Este contrato tiene una duración inicial de tres años prorrogándose automáticamente por plazos iguales de tres años salvo denuncia expresa por alguna de las partes con un preaviso de 1 mes a la fecha de vencimiento de cada periodo de vigencia.

La remuneración que se debe pagar por razón de los servicios prestados se determina al inicio de cada ejercicio anual de la Sociedad que presta el servicio en virtud de un presupuesto que se elabora en cada uno de esos momentos. Dicha remuneración se factura anualmente coincidiendo con la fecha de cierre contable de la sociedad que presta el servicio. En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, los gastos repercutibles en concepto prestación de servicios del Grupo PER 32 ascendieron a 24.375 €. Para la anualidad 2024, estos honorarios a facturar por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. a la Sociedad ascienden a 8.500 €.

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

Diversificación de clientes.

A cierre del ejercicio la Sociedad tenía 10 contratos de arrendamiento en vigor con 17 titulares diferentes. El detalle individualizado de las rentas se muestra en la Figura 7: *Desglose de los valores de los activos a 31 de diciembre de 2023*. Tal como se muestra en la Figura mencionada el peso máximo por contrato es del 12%. A fecha del DIAM, la Sociedad tenía 12 contratos de arrendamiento en vigor con 21 titulares diferentes, con un peso máximo por contrato del 10%.

Con base en las condiciones establecidas en los contratos de alquiler con derecho a compra, los inquilinos han anticipado, principalmente, tanto arras penales como arras confirmatorias por importe de 136.741 euros a fecha 31 de diciembre de 2023 y por importe de 168.472 euros a cierre del primer trimestre de 2024.

Diversificación de proveedores.

Además de la cantidad en concepto de servicios de captación prestados por Rento (ver apartado 1.6), el importe reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 en concepto de servicios exteriores de la Sociedad ascendió a 42.268 euros, de los cuales el 69% corresponde a los honorarios de Rento como gastos de explotación referidos a los gastos de gestión y mantenimiento anuales y al contrato de administración con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. El 15% son partidas referidas a servicios de profesionales independientes.

A cierre del primer trimestre de 2024, la cantidad en concepto de servicios de captación prestados por Rento ha ascendido a 17.074 euros y la cifra de los servicios exteriores ascendió a 14.278 euros, de los cuales el 60% corresponde a los honorarios de Rento como gastos de explotación referidos a los gastos de gestión y mantenimiento anuales y al contrato de administración con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. El 14% son partidas referidas a servicios de profesionales independientes.

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

Sin perjuicio de las eventuales obligaciones que puedan derivarse de la titularidad de inmuebles en propiedad de la Sociedad, a la fecha del DIAM, Resydenza no tiene especiales obligaciones de naturaleza medioambiental, ni gastos, activos, provisiones y/o contingencias en relación con las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

En consecuencia, a fecha de 31 de diciembre de 2023, las cuentas anuales no reflejan provisiones por aspectos medioambientales.

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.

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2023, la información financiera que se presenta en este apartado se expresa en euros y hace referencia a la información financiera referida al ejercicio 2023 contenida en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2023, que han sido auditadas por BDO, y se incluyen, junto con su correspondiente informe de auditoría, como **Anexo 1** del DIAM. Asimismo, en este mismo Anexo 1 se incluyen los Estados Financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2022 depositados en el Registro Mercantil y que no han sido objeto de revisión por parte de ningún auditor.

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 han sido formuladas por el administrador único con cargo vigente a la fecha de formulación de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, posteriormente modificado por el Real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.

La información financiera seleccionada y mostrada en este apartado ha de leerse juntamente con las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2023, adjunta como **Anexo 1** del DIAM.

Balances de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022

Activo (la información correspondiente al ejercicio 2023 ha sido auditada por BDO)

Activo (€)	31/12/2023	31/12/2022*
ACTIVO NO CORRIENTE	2.517.227	-
Inversiones inmobiliarias	2.517.227	-
ACTIVO CORRIENTE	770.284	2.008.648
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24.803	917
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	708.428	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.053	2.007.731
TOTAL ACTIVO	3.287.510	2.008.648

*Información no auditada.

A continuación, se describen las partidas más significativas del activo:

- (i) **Inversiones inmobiliarias:** el saldo recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de un contrato de alquiler con opción a compra con una duración mínima de 3 años.

La Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2023 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por Gesvalt, tal como se detalla en el apartado 1.6.1 de este Documento, no arrojan valores razonables inferiores al valor neto contable de las mismas, por lo que la Sociedad no ha registrado deterioro alguno.

- (ii) **Inversiones en empresas del Grupo y asociadas corto plazo:** el saldo corresponde al exceso de liquidez que tiene la Sociedad a dicha fecha que ha sido prestado a su único accionista, Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A. dentro del contrato marco de financiación del Grupo al que ambas sociedades pertenecen, Grupo PER 32. El Grupo PER 32 funciona pues desde el punto de vista de financiación intragrupo como un sistema de *cash pooling* donde los excesos de liquidez que se generan en algunas sociedades del Grupo como resultado de las actividades que desarrollan son prestados a otras sociedades del Grupo que son deficitarias de liquidez. Esta financiación intragrupo se presta en condiciones de mercado.

Patrimonio Neto y Pasivo (la información correspondiente al ejercicio 2023 ha sido auditada por BDO)

Patrimonio Neto y Pasivo (€)	31/12/2023	31/12/2022*
PATRIMONIO NETO	3.136.461	2.008.142
FONDOS PROPIOS		
Capital	3.101.140	2.001.800
Capital escriturado	5.000.000	5.000.000
Accionistas desembolsos no exigidos	-1.898.860	-2.998.200
Prima de emisión	12.000	12.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-5.658	-1.318
Resultado del ejercicio	28.979	-4.340
PASIVO NO CORRIENTE	11.394	-
Deudas a largo plazo	11.394	-
PASIVO CORRIENTE	139.656	506
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	139.656	506
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3.287.511	2.008.648

*Información no auditada.

A continuación, se describen las partidas más significativas del Patrimonio Neto y Pasivo:

- i. **Capital:** La Sociedad se constituye el 7 de junio de 2019 con un capital social de 3.000 euros mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

2022

Con fecha 22 de septiembre de 2022, la Sociedad, con motivo de su transformación a SOCIMI, amplía su capital social en 4.997.000 euros mediante la emisión de 4.997.000 acciones de los que en ese momento su único accionista, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., desembolsa un importe de 1.998.800 euros.

Tras dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad se compone de 5.000.000 euros siendo el importe de capital no exigido (cantidad que aún no se ha desembolsado de 2.998.200 euros).

2023

El 26 de septiembre de 2023 (elevado a público ante Notario el 6 de octubre de 2023), el Accionista Único de la Sociedad realiza un nuevo desembolso del capital social por importe de 1.099.340 euros, quedando pues al 31 de diciembre de 2023 un importe de capital social pendiente de desembolsar de 1.898.860 euros.

A fecha del presente Documento el capital social de la Sociedad se encuentra totalmente suscrito y desembolsado en la medida en que, el 6 de febrero de 2024, el accionista único de la Sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. acordó el desembolso del capital suscrito pendiente de desembolsar a 31 de diciembre de 2023 que ascendía a 1.898.860 euros. El

referido desembolso de capital ha sido elevado a público ante notario el 8 de febrero de 2024.

- ii. **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:** este epígrafe incluye la partida “Anticipos de clientes” por importe a 31 de diciembre de 2023 de 136.741 euros y recoge, principalmente, las cantidades entregadas de forma anticipada por parte de los clientes en base a las condiciones establecidas en los contratos de alquiler con derecho a compra. Ello incluye tanto las cantidades cobradas como arras penales como confirmatorias.

Cuentas de resultados de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 (la información correspondiente al ejercicio 2023 ha sido auditada por BDO)

Pérdidas y Ganancias	31/12/2023	31/12/2022*
Importe neto de la cifra de negocios	72.816	-
Arrendamiento de inmuebles	72.816	-
Otros gastos de explotación	-42.597	-4.340
Servicios exteriores	-42.268	-4.180
Tributos	-329	-160
Amortización del inmovilizado	-12.181	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	18.038	-4.240
Ingresos financieros	11.194	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	11.194	-
- En empresas del Grupo y asociadas	11.194	-
Gastos financieros	-253	-
Por empresas del grupo y asociadas	-253	-
RESULTADO FINANCIERO	10.941	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	28.979	-4.340
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	28.979	-4.340

*Información no auditada.

El importe de los servicios exteriores de la Sociedad ascendió a 42.268 euros en el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2023, de los cuales el 69% corresponde a los honorarios de Rento como gastos de explotación referidos a los gastos de gestión y mantenimiento anuales y el 15% son partidas referidas a servicios de profesionales independientes.

1.9.2 En 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 de la Sociedad del ejercicio 2023 han sido auditadas por BDO, que emitió su correspondiente informe de auditoría con fecha 21 de febrero de 2024, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas y que se adjunta como **Anexo 1** a este DIAM

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

A fecha de elaboración del Documento, no existen litigios en curso de los que pueda derivarse un impacto significativo para la Sociedad.

1.9.4 Información financiera proforma.

No aplica.

1.10 Indicadores clave de resultados.

La sociedad no incluye Indicadores clave de resultados.

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.

La información financiera incluida en el presente apartado no ha sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables correspondientes al periodo de tres meses finalizado a 31 de marzo de 2024:

Pérdidas y Ganancias	31/03/2024*
Importe neto de la cifra de negocios	38.044
Arrendamiento de inmuebles	38.044
Otros gastos de explotación	-20.255
Servicios exteriores	-20.203
Amortización del inmovilizado	-6.542
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.247
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11.247
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.247

*Información no auditada.

Asimismo, la Sociedad, en el periodo comprendido entre el cierre del ejercicio 2023 y la fecha de este DIAM, tal como se indica en el apartado 1.6.1 ha realizado inversiones de dos activos, los cuales no se han tenido en consideración para la elaboración de los informes de valoración de los fondos propios y de los activos de la Sociedad emitidos por Gesvalt mencionados en el DIAM (véase **Anexos 2 y 3**). Tal como se indica en el apartado 1.6 el valor de referencia fijado por el Consejo de Administración previamente descrito se mantiene intacto, dado que se asume que el valor de adquisición de los dos nuevos inmuebles no difiere del valor razonable de éstos.

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

El 6 de febrero de 2024, el accionista único de la Sociedad, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., acordó el desembolso total del capital suscrito pendiente de desembolsar que a fecha de 31 de diciembre de 2023 ascendía a 1.898.860 euros. El referido desembolso de capital se efectuó el pasado 6 de febrero de 2024, siendo elevado a público el 8 de febrero de 2024. Con este desembolso, el capital social de la Sociedad se encuentra íntegramente desembolsado.

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

El modelo de financiación que se ha considerado es el de financiar a largo plazo cada una de las nuevas inversiones mediante deuda externa hasta un máximo del 60% siendo, el resto, hasta un máximo del 40%, financiado con deuda corporativa del grupo.

Antes de realizar cualquier inversión o asumir cualquier compromiso, la Sociedad comprobará que dispone de financiación suficiente y que el working capital resultante tras la compra es positivo.

1.12 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):

La Sociedad no incluye previsiones o estimaciones.

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

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 18 a 23 de los estatutos sociales de la Sociedad.

Conforme al artículo 18º de los estatutos sociales de Resydenza, el Accionista Único de la Sociedad designó en fecha 12 de marzo de 2024 un Consejo de Administración compuesto por un mínimo de 3 miembros y un máximo de 11. A fecha del presente Documento, los miembros del consejo de administración se identifican a continuación:

Nombre	Cargo	Duración
Don Marco Colomer Barrigón	Presidente y Consejero Delegado	4 años prorrogables por
Don Manuel Serrano Santos	Vocal	

Don Guillermo Estevez de Cominges	Vocal	periodos de igual duración
-----------------------------------	-------	----------------------------

Adicionalmente, don José Juan Cano Resina actúa como Secretario no consejero.

De acuerdo con el artículo 22º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

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 alguno 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 ha descrito en el apartado 1.13 del DIAM (Información relativa a los administradores y altos directivos).

Ninguno de los consejeros de la Sociedad (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco (5) 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 (5) años anteriores.

El Consejo de Administración de Resydenza fue nombrado el 12 de marzo de 2024 por el Accionista Único con la siguiente composición:

Don Marco Colomer Barrigón – Presidente y Consejero Delegado

Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales por ICADE.

Es Presidente y Consejero Delegado del Grupo Pryconsa, grupo de empresas que desarrolla su actividad en el sector inmobiliario y construcción desde el año 1965, siendo uno de los grupos de referencia del sector con un importante posicionamiento en la gestión de patrimonio inmobiliario en renta, así como de gestión urbanística, prestación integral de todo tipo de servicios inmobiliarios y gestión de cooperativas y está

desarrollando actividades de explotación de energías renovables, así como agropecuarias y ganaderas.

Fue también Presidente del Grupo Coivisa, que es igualmente un grupo de empresas dedicado al desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria y construcción, así como de gestión de patrimonio inmobiliario en renta, hoy integradas en el seno del Grupo Pryconsa.

Fue también Presidente y Consejero Delegado, hoy representante del administrador único, de Isla Canela, S.A., sociedad especializada en la promoción inmobiliaria dentro del sector turismo y gestión urbanística.

Actualmente, es también Presidente y Consejero Delegado de Saint Croix Holding Immobilier, Socimi, S.A., que es la Socimi resultante de las dos primeras Socimi creadas en España en diciembre de 2009, y que aglutina la mayor parte del extenso patrimonio en renta del Grupo Pryconsa. Asimismo, forma parte del Consejo Asesor Regional del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

Ha sido Consejero de otras sociedades encuadradas dentro de otros sectores como es el de la alimentación (desde 1985 a 1990) tales como Jamones de Montánchez (Jamosa), Icomost y Vegajardin, Consejero del Banco Popular Español desde 1989 a 1991 y Miembro del “*Global Advisory Council*” para inversores del “*Chase Manhattan Private Bank*”, hoy J. P. Morgan.

Don Manuel Serrano Santos – Consejero

Licenciado en Economía por la Universidad Autónoma de Madrid especializado en Financiación de Empresas.

Comenzó su carrera en Arthur Andersen (hoy Deloitte), en la que fue auditor durante seis años, siendo sus clientes algunas de las principales empresas españolas de sectores industriales, comunicaciones e inmobiliario y construcción.

Con posterioridad y durante siete años pasó a desempeñar tareas directivas en el grupo multinacional franco-británico GEC Alstom en España (*joint venture* participada por General Electric y Alstom) que hoy se denomina ALSTOM y que está especializada en fabricación de trenes de última generación, así como en la producción de energía. Aquí realizó diferentes funciones tales como Director de *Project Finance* Internacional en mercados europeos, asiáticos y sudamericanos principalmente, así como en todas las áreas de Finanzas del Grupo (desde la subdirección financiera del Grupo especializado en fabricación de trenes de última generación (AVE) hasta CFO de Alstom Power donde participó en la ejecución de la fusión de Alstom y ABB Power en España).

Posteriormente, durante siete años pasó a desarrollar puestos de dirección financiera en una sociedad de capital riesgo realizando funciones de *fund raising*, análisis y control de inversiones y desinversiones en empresas de *seed capital* y *start ups* de sectores de comunicación, tecnología y *biotech*. Ocupó puestos de Presidente y Consejero en varias de las sociedades en las que la sociedad de capital riesgo invertía.

Desde 2006 es el CFO del Grupo empresarial Pryconsa, grupo de empresas especializado en la promoción inmobiliaria con actividad en el sector turístico, energías renovables y ha formado parte activa en el diseño y creación de una de sus empresas más relevantes como es Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., que es la resultante de las dos primeras Socimi creadas en España en diciembre de 2009, y que aglutina la mayor parte del extenso patrimonio en renta del Grupo Pryconsa, siendo miembro activo del equipo encargado de sacarla a cotizar en la Bolsa de Luxemburgo en el año 2011 donde continúa. Es el responsable de la gestión de los recursos financieros y deuda estableciendo la estrategia de financiación de todas las empresas con amplia experiencia en financiaciones tradicionales bancarias y alternativas (pagarés y bonos en MARF).

Adicionalmente ha realizado cursos intensivos de valoración de empresas en IESE, cursos de desarrollo profesional y directivo en UNIR entre otros.

Don Guillermo Estevez de Cominges – Consejero

Licenciado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por ICADE (E3), y MBA en el programa “MIT Sloan Fellows in Innovation and Global Leadership” del *Massachusetts Institute of Technology (MIT)*. En Boston realizó también un Seminario de Dirección y Liderazgo en *Harvard Kennedy School*.

Actualmente, es director general de Rento Tecnología de Alquiler, compañía perteneciente al Grupo Pryconsa a la que se incorporó en 2022. Rento se dedica al desarrollo de modelos de alquiler con derecho a compra de vivienda, dando una solución al problema de acceso a la vivienda en propiedad en España.

Cuenta con experiencia corporativa en diferentes empresas, sectores y posiciones. Antes de incorporarse a Grupo Pryconsa, fue miembro del Comité de Dirección de Solvia Servicios Inmobiliarios, *servicer* inmobiliario líder en el que ocupó el puesto de director de Estrategia y Planificación Comercial, Desarrollo de Negocio y Consultoría. Anteriormente, fue Director Global de Control y Planificación de Finanzas Corporativas en el Grupo Nueva Pescanova, siendo miembro del Comité de Dirección (Top 40), del de Inversiones, y del de Innovación de Producto. Previamente, fue Responsable Global de Precios de Transferencia y Operaciones Vinculadas del Grupo Inditex. Inició su carrera profesional en KPMG, donde fue gerente del Área de Precios de Transferencia y Valoración de Operaciones Vinculadas. Adicionalmente, ha sido *Of Counsel* de la consultora *TPS -Transfer Pricing Specialists*.

Como emprendedor, fue cofundador y socio de Isigano.com, empresa digital dedicada a la promoción del comercio local creada en 2015, y ha sido socio de una compañía de inversión inmobiliaria.

En el campo docente, Guillermo es profesor de la asignatura “Creación, Organización y Dirección de Empresas”, que imparte a alumnos de último año de máster en la escuela de ingeniería de ICAI-COMILLAS.

Asimismo, el Consejo de Administración de Resydenza nombró el 12 de marzo de 2024 a don Marco Colomer Barrigón como Presidente y Consejero Delegado y a don José Juan Cano Resina como Secretario no consejero.

Don José Juan Cano Resina – Secretario no consejero

Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid en 1996 y Máster en Derecho de la construcción y gestión inmobiliaria por el Real Centro Universitario María Cristina- El Escorial, dependiente de la Universidad Complutense de Madrid en 2009. Abogado en ejercicio colegiado nº 68.027 del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid. Ha desarrollado toda su carrera profesional en el Grupo PRYCONSA (ahora Grupo PER 32, S.L.) al que se incorporó en 1997. Desde 2008 es el Director de la Asesoría Jurídica y Secretario General Corporativo del Grupo. Ha sido Secretario no Consejero de varias sociedades mercantiles del Grupo, siéndolo desde 2010 de PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A., así como desde 2014 de la Sociedad cotizada SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER SOCIMI, S.A.

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 existe ninguna relación familiar entre los administradores de la Sociedad.

1.13.4 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. 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

De acuerdo con el artículo 21º de los estatutos sociales de Resydenza, el cargo de administrador de la Sociedad es gratuito.

A la fecha del DIAM, Resydenza no dispone de altos directivos.

En consecuencia, no existen cláusulas de garantía o “blindaje” con administradores o altos directivos para casos de extinción de contratos, despido 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 directa e indirecta en el capital social de Resydenza son los que se indican a continuación a la fecha del presente DIAM:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa e indirecta
Don Marco Colomer Barrigón	0%	38,29%	38,29%
Don Manuel Serrano Santos	0%	0,01%	0,01%

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

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración han manifestado no estar incurso en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad, tal como se indica en el apartado 1.18 del riesgo 2 de la sección A de este Documento.

A la fecha del DIAM, Resydenza no cuenta con personal de gestión ni de alta dirección.

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A la fecha del DIAM, Resydenza no cuenta con empleados en plantilla, habiendo contratado los servicios de Rento como gestor de la actividad, tal como se describe en el apartado 1. 6.1. de este 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 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

A la fecha del DIAM, la composición accionarial de la Sociedad se concentra en un Accionista Único, la sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., titular de 5.000.000 acciones representativas del 100% del capital social.

La participación directa e indirecta de accionistas con participación igual o superior al 5% del capital social es la siguiente:

Accionista	Participación directa	Participación indirecta
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A	100%	0%
Don Jose Luis Colomer Barrigón	0%	50,00%
Don Marco Colomer Barrigón (presidente y consejero delegado)	0%	38,29%
Total	100%	

1.16 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 6 de mayo de 2024, ha declarado 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 de la compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 6 de mayo de 2024, ha declarado que la misma 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 4** el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad aprobado por el Consejo de Administración.

1.18 Factores de riesgo

Las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad están sujetos, principalmente, a riesgos extrínsecos relacionados con el sector de actividad en la que opera, así como a riesgos específicos de la propia Sociedad. En consecuencia, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en la Sociedad, los potenciales inversores deben analizar atentamente, además de toda la información incluida en el DIAM, los riesgos descritos en este apartado, así como la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento.

Si cualquiera de los riesgos descritos en el DIAM, o cualesquiera otros riesgos no descritos en el Documento, se materializase, podría llegar a tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier potencial inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de cualquier inversión realizada.

En el presente apartado se incluyen los principales riesgos que, a la fecha del DIAM, podrían considerarse específicos de la Sociedad e importantes para adoptar una potencial decisión de inversión informada. No obstante, la Sociedad no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos a continuación. Es posible que los riesgos aquí descritos no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se hayan incluido en este apartado del DIAM. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias que, por tanto, pueden producirse o no.

(A) Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad

1. Riesgos vinculados a una gestión externa, dependencia del Gestor y su equipo directivo

Conforme a lo indicado en el apartado 1.6.1 del DIAM, el 1 de enero de 2023 la Sociedad suscribió un contrato de gestión con Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U. (el “Gestor”), en virtud del cual el Gestor se comprometió a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad. A la fecha del DIAM, la Sociedad y el Gestor forman parte del mismo grupo de consolidación fiscal, dominado por la sociedad PER 32, S.L.

En virtud de este contrato de gestión, el Gestor tiene encomendados, entre otros, la prestación de los servicios de captación de clientes arrendatarios/futuros compradores, gestión de la adquisición de viviendas y anejos, así como la gestión del alquiler y venta futura de tales activos y, en consecuencia, la actividad y negocios de la Sociedad dependen en gran medida de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones de un modo adecuado.

El éxito de la estrategia de inversión de la Sociedad descrita en el apartado 1.4 del DIAM dependerá de la capacidad y rigor del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el contrato de gestión y, en última instancia, de su competencia para (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas para la Sociedad; (ii) garantizar la ocupación de los inmuebles de la cartera de la Sociedad; y (iii) gestionar adecuadamente el arrendamiento y la venta de los inmuebles de la Sociedad. En este sentido, no se puede asegurar que el Gestor vaya a cumplir los objetivos de inversión marcados de forma satisfactoria.

En consideración de lo anterior, cualquier error del Gestor a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de la Sociedad podría conllevar un efecto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad. Además, cualquier interrupción de los servicios u operaciones del Gestor (sea debido a la resolución del contrato de gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, a las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, la capacidad de la Sociedad y del Gestor para cumplir con los objetivos establecidos con relación a su actividad, dependen significativamente de los miembros de sus Consejos de Administración y del equipo directivo del Gestor, por tanto, su salida o desvinculación por cualquier motivo de la Sociedad o del Gestor podrían tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, los resultados obtenidos en el pasado o en la actualidad por el Gestor, o por su equipo, no garantizan los resultados futuros de la Sociedad. A su vez, en virtud del

contrato de gestión, el Gestor puede subcontratar servicios, por lo que no existe seguridad de que los mismos sean prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el contrato de gestión. Finalmente, el contrato de gestión establece que los servicios prestados por el Gestor se realizarán en régimen de exclusividad, por lo que la Sociedad no podrá contratar a terceros para la prestación de servicios incluidos en el contrato de gestión. En este sentido el contrato establece la facultad de resolución anticipada por las partes bajo incumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo y contempla el pago de una indemnización en el supuesto de incumplimiento del pacto de exclusividad por parte de la Sociedad.

Por otra parte, es posible que los objetivos de inversión y/o la estrategia de la Sociedad se vea modificada puntual o permanentemente mediante la modificación del contrato de gestión, de forma que el Gestor se vea obligado a adaptar su actuación a una estrategia diferente a la descrita en el DIAM.

2. Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

A la fecha del DIAM, sólo Don Marco Colomer Barrigón, Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad, es, a su vez, Administrador Único del Gestor. Así mismo, tanto Don Marco Colomer Barrigón como Don Guillermo Estévez de Cominges, Consejero de la Sociedad, forman parte del comité de inversiones del Gestor, órgano responsable de la toma de decisiones de inversión.

A fecha del DIAM y tal como se indica en el apartado 1.13.6 de este Documento, los miembros del Consejo de Administración han manifestado no estar incurso en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad. No obstante, y en consecuencia con la estructura del Consejo de Administración, determinados miembros, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios del Gestor o viceversa.

Aunque la Sociedad y el Gestor pertenecen al mismo grupo de consolidación fiscal, cuya sociedad dominante es PER 32, S.L., los intereses del Gestor y de la Sociedad pueden diferir.

En vista de lo anterior, los accionistas y administradores del Gestor podrían proponer o incluso adoptar decisiones en la Sociedad, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, pudiendo anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor a los de la Sociedad.

3. Riesgos relacionados con la realización de operaciones vinculadas

El actual Accionista Único o el Gestor de la Sociedad lleva a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían ser susceptibles de entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad o con otros interesados.

En concreto, los servicios de gestión prestados por Rentó y Pryconsa (ver apartado 1.4) y el acuerdo marco de financiación multilateral firmado por la sociedad y su Grupo (ver

apartado 1.5), son operaciones vinculadas. A la fecha de firma de este documento, no existen más contratos que puedan generar operaciones vinculadas de ninguna índole que las detalladas en los referidos apartados.

No se puede asegurar que los intereses del actual Accionista Único o del Gestor de la Sociedad coincidan con los intereses de los futuros accionistas de la Sociedad o que estos orienten sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

4. Riesgo vinculado con la concentración geográfica

A fecha del DIAM, el 100% del valor total de la cartera de inmuebles de la Sociedad se encuentra en la Comunidad de Madrid. Ciertas modificaciones urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid o de la Comunidad Autónoma de Madrid, condiciones económicas particulares u otras circunstancias externas que presente esta región como, por ejemplo, catástrofes naturales, podrían afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

5. Riesgo vinculado con la concentración significativa de proveedores

A fecha del DIAM, la Sociedad depende de su principal proveedor, el propio Gestor de la Sociedad (al 31 de diciembre de 2023 representaba el 69% de los gastos de servicios exteriores, tal como se indica en el apartado 1.7 de este Documento), que, si incumpliese sus compromisos contractuales, podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

6. La inversión en propiedades de uso residencial está sujeta a riesgos específicos propios

El objetivo de la Sociedad es crear una cartera inmobiliaria de propiedades de uso residencial. Estas propiedades se alquilan a inquilinos particulares, que pueden exigir la inscripción de sus contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, con sus consiguientes costes.

La Sociedad podría verse afectada por una modificación de la normativa aplicable, como, por ejemplo, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, Ley de Arrendamientos Urbanos o por la modificación, creación o eliminación de ayudas públicas tanto al alquiler como a la compra. Por ejemplo, el Consejo de Ministros aprobó el pasado mes de febrero de 2024 nuevos avales del 20% del Instituto de Crédito Oficial (ICO), los cuales consisten en una línea de 2.500 millones de euros para la compra de la primera vivienda a jóvenes menores de 35 años y a familias con menores a su cargo. En caso de que se modifiquen o eliminen esta u otras ayudas públicas al alquiler o a la compra, los clientes de la Sociedad podrían verse afectados.

Si los ingresos que la Sociedad obtiene de sus activos, o el valor de mercado de los mismos, se ven afectados desfavorablemente por cualquiera de los factores anteriores u otros, esto podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

(B) Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y del sector en el que opera

1. Riesgos asociados al sector inmobiliario

La actividad de la Sociedad depende significativamente de la evolución del sector inmobiliario español. A su vez, este mercado está condicionado por el entorno económico-financiero y político existente, tanto a nivel nacional como internacional. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de viviendas existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio o los tipos de interés. Las variaciones en dichos factores podrían provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, en función de la situación del mercado inmobiliario español, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos o de todos sus activos inmobiliarios y verse obligado a reducir su precio de realización o 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 inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. Esto podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2. Riesgos derivados de la dependencia de financiación de la Sociedad para el desarrollo de su objeto social

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión.

A fecha de este DIAM la Sociedad no tiene deuda financiera ni a largo ni a corto plazo, más allá de un contrato marco de financiación multilateral con el Grupo al que pertenece tal como se describe en el apartado 1.5 de este DIAM. No obstante, la evolución de su negocio puede exigir que la Sociedad se financie total o parcialmente vía deuda.

El acceso a financiación podría suponer que la Sociedad quede expuesta a riesgos en las fluctuaciones de los tipos de interés que conlleven incrementos en los costes de financiación de la Sociedad.

Si la Sociedad no pudiese acceder a la financiación o no la obtuviese en las condiciones adecuadas, podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, lo que podría provocar un impacto material adverso, entre otros, en las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

3. Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, arrendamiento y venta de activos inmobiliarios. En relación con su actividad principal, si la Sociedad no realiza una correcta gestión, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este

sentido, si la Sociedad no consigue nuevos arrendatarios o vender sus viviendas, se podría producir una disminución de sus ingresos.

Además, la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento con derecho a compra de la Sociedad podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su suscripción.

A la fecha del DIAM, los doce inmuebles de la Sociedad están ocupados, habiendo todos los inquilinos depositado el 5% sobre el precio de adquisición en concepto de arras penales, tal como se establece en los contratos de alquiler con derecho a compra firmado entre las partes.

No obstante, no hay garantía de que la Sociedad pueda mantener niveles de ocupación similares en las viviendas actuales o en futuras viviendas. Esto podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por su parte, en caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a la Sociedad bajo los correspondientes contratos de arrendamiento con derecho a compra, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler y su futura compra podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. La Sociedad no cuenta, a fecha del DIAM, con pólizas de seguro por impago de los arrendatarios. A fecha del DIAM no se ha producido ninguna incidencia de impagos de los arrendatarios.

Todo ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

4. Riesgos vinculados a la competencia en el sector inmobiliario

Tal como se describe en el apartado 1.4. de este Documento, a fecha del DIAM no se conocen otras SOCIMIs o vehículos de inversión similares en España, con el mismo modelo de negocio que la Sociedad. No obstante, la actividad de la Sociedad se enmarca dentro del sector inmobiliario, altamente competitivo, en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Si bien la Sociedad forma parte de un grupo con una amplia experiencia y reputación en el sector inmobiliario, no es seguro que el modelo de negocio de alquiler con derecho de compra de la Sociedad vaya a tener éxito en un mercado altamente competitivo.

Es posible que los grupos y sociedades con los que compite Resydenza pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros, más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro y que, por tanto, pudieran reducir las oportunidades de negocio de la Sociedad.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios. Además, éstos podrían adoptar modelos de negocio de adquisición y arrendamiento similares a los de la Sociedad. Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para la Sociedad.

Todo ello podría reducir las ventajas competitivas de la Sociedad y tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

5. Riesgos vinculados a la valoración de los activos e iliquidez de las inversiones

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

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría sufrir descensos o verse afectado negativamente por causas ajenas al control de la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debido a un incremento en los tipos de interés, cambios normativos, evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en la propia Sociedad.

En consecuencia, no se puede asegurar que, una vez adquiridas las viviendas, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En particular, para la valoración de los activos inmobiliarios el experto independiente asume una serie de hipótesis, quedando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad del experto. Para realizar las valoraciones de los activos, el experto independiente tiene en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de la Sociedad pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría obligar a la Sociedad a incluir una pérdida en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera en algún momento desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

Además, la iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad de la Sociedad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales, obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

6. Riesgos vinculados a las licencias certificados, permisos o autorizaciones

Para la tenencia y explotación de las viviendas, la Sociedad y sus inquilinos están obligados a mantener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación o de ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso, así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

A fecha de este DIAM, no existen riesgos vinculados a las licencias, certificados, permisos o autorizaciones que impidan o restrinjan el uso de los activos que forman parte de la cartera de la Sociedad.

(C) Riesgos relacionados con las condiciones medioambientales, sociales y económicas

1. Normativa a la que la Sociedad está sujeta

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

2. Riesgos vinculados al deterioro de las condiciones económicas en España y, en general, en la Unión Europea, así como a conflictos geopolíticos

A la fecha del DIAM, todos los activos de la Sociedad están situados en la Comunidad de Madrid, y la Sociedad tiene previsto que en el futuro sus adquisiciones se realicen en España. Esta concentración geográfica hace que los resultados de la Sociedad se vean condicionados por acontecimientos o circunstancias que afectan particularmente a España, y actualmente, a la Comunidad de Madrid, tales como las condiciones económicas, políticas y sociales, así como otras condiciones a escala local, regional y nacional.

En consecuencia, una evolución negativa de la economía española, o de su atractivo como destino de negocios, podría tener un impacto material adverso en la demanda de vivienda, lo que, a su vez, podría dar lugar a una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles de la Sociedad o en la renta de sus arrendamientos y sus futuras ventas, con la consecuente disminución de los ingresos, lo que, a su vez, podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, una desaceleración económica puede suponer que los arrendatarios de la Sociedad no ejerzan la opción de compra en el plazo máximo determinado en los contratos de alquiler con derecho a compra, con las consecuentes derivadas que conllevaría sobre los resultados, actividad o la situación financiera de la Sociedad.

Una desaceleración general de la economía española podría reducir la demanda de viviendas en España y provocar una pérdida de interés en dichos activos, lo que a su vez podría dar lugar a una disminución del valor de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad, y conllevar, en última instancia, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea, y, en consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica actual de los principales países de la Unión Europea, que se deriva de las tensiones comerciales mundiales y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destacan la invasión de Ucrania por Rusia y los conflictos en Oriente Medio y el Mar Rojo.

Estos riesgos geopolíticos pueden repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía europea y española, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Según las proyecciones de invierno de la Comisión Europea de febrero de 2024, se proyecta que el crecimiento de España se sitúe en 1,7% en 2024 y en 2,0% en 2025 y que el nivel general de inflación descienda a 3,2% en 2024 y a 2,1% en 2025 (fuente: *Winter 2024 Economic Forecast*. Comisión Europea, febrero de 2024).

La continua incertidumbre política interna y externa podría afectar negativamente al mercado inmobiliario español y, por consiguiente, al crecimiento económico en las regiones en las que la Sociedad pretende estar presente, lo que podría tener un efecto material adverso en, entre otros, la actividad, situación financiera, resultados de explotación o perspectivas de la Sociedad.

(D) Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

1. Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración independiente de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 emitido por Gesvalt con fecha de 15 de marzo de 2024.

A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración varias hipótesis tales como el periodo de arrendamiento, la tasa de descuento o los gastos de mantenimiento para determinar el valor de mercado de sus activos a través del método de Descuento de Flujos de Caja (DFC) con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración del activo de la Sociedad sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2. Riesgos vinculados a la dilución de los potenciales futuros accionistas de la Sociedad

En el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones ordinarias si necesitase capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. Estas nuevas acciones podrían emitirse mediante una ampliación de capital con exclusión de derechos de adquisición preferente para los accionistas.

En tales supuestos, los potenciales accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitasen sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos fuesen excluidos o renunciados total o parcialmente, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”). Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

3. Riesgos vinculados a la no liquidez y difusión de las acciones de la Sociedad

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

conlleva mayores riesgos que los mercados regulados como las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao o Valencia, u otros sistemas multilaterales, sin garantía de incremento de valor. El precio de las acciones puede verse influido por diversos factores, como la evolución general del mercado, las grandes transacciones, los resultados financieros del Emisor, los cambios normativos y las condiciones económicas o políticas externas. Los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones puede no reflejar el valor subyacente de la Compañía, y existe el riesgo de que disminuya o se pierda la inversión original. La expectativa actual es que el precio de las acciones del Emisor seguirá siendo ilíquido.

A diferencia de lo establecido en relación con los mercados regulados como las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao o Valencia, u otros sistemas multilaterales de negociación como BME Growth, en BME Scaleup no existe la obligación de disponer de una difusión accionarial mínima, por lo que la Sociedad no contará inicialmente con la colaboración de un proveedor de liquidez.

4. Riesgos vinculados a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad

La Sociedad no puede asegurar que sus acciones vayan a cotizar en el futuro a un precio igual o superior al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración con base en el informe de valoración independiente de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 emitido por Gesvalt con fecha de 15 de marzo de 2024.

Tras su incorporación a negociación, el precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a sus titulares vender sus acciones a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

Por último, el precio de las acciones de la Sociedad puede no reflejar con exactitud el valor subyacente del negocio de la Sociedad. Su precio y valor pueden variar, y los potenciales inversores pueden obtener un importe inferior al originalmente invertido y, además de verse afectados por los resultados operativos reales o previstos de la Sociedad, fluctuar significativamente como resultado de una variedad de factores, algunos específicos de la Sociedad y de sus operaciones y otros, como los que pueden afectar al conjunto del sector de actividad de la Sociedad, que están fuera del control de la Sociedad.

5. Riesgos vinculados a la posibilidad de que no se puedan repartir dividendos

Con fecha 2 de abril de 2024, la Sociedad ha efectuado el desembolso del dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023, por importe de 20.423 euros, aprobado por el Accionista Único a fecha de 22 de marzo de 2024.

No obstante, la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos podría verse influida por los riesgos descritos en el DIAM. Los dividendos dependen de los ingresos y situación financiera, las obligaciones asumidas en los contratos a suscribir por la Sociedad, los requisitos de liquidez, los requisitos regulatorios y otros factores que se estimen relevantes.

Dada la obligación legal de la distribución de dividendos en las sociedades acogidas al régimen SOCIMI, si la Sociedad no tuviera capacidad para distribuir dividendos puede que, como alternativa, esta tenga que solicitar financiación adicional, o tenga que recurrir a alternativas como el pago del dividendo en especie. Estas alternativas pueden tener un efecto material adverso en el negocio, situación financiera y previsiones de la Sociedad.

6. Riesgos vinculados con las recomendaciones de buen gobierno

Al no tener BME Scaleup la consideración de mercado regulado, ciertas obligaciones o recomendaciones en materia de buen gobierno corporativo no son obligatorias para la Sociedad.

En este sentido, a fecha del DIAM, la Sociedad no cuenta con una Comisión de Auditoría, una Comisión de Nombramientos o una Comisión de Retribuciones, ni ha designado consejeros independientes o implementado todas las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Esto supone que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

(E) Riesgos regulatorios, legales y fiscales

1. Riesgos vinculados a la pérdida de la condición de SOCIMI

El 22 de septiembre de 2022, el Accionista Único de la Sociedad decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs. No obstante, de no cumplir determinadas condiciones previstas en la normativa de aplicación, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs previsto en la Ley SOCIMI, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es

relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley.

Cualquier consulta o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales, en la Ley SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen SOCIMI, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2. Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por tributación en su origen

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

3. Riesgos asociados a potenciales reclamaciones judiciales y extrajudiciales

A la fecha del DIAM, a juicio de sus administradores, la Sociedad no forma parte de ningún procedimiento legal que pudiera tener consecuencias significativas o relevantes para el Grupo. No obstante, la Sociedad podría ser parte en procesos civiles, penales, arbitrales, administrativos, regulatorios y similares que se produzcan en el desarrollo normal de su actividad. Estos procedimientos podrían estar relacionados, entre otros, con reclamaciones relacionadas con los proyectos realizados, los servicios prestados por la Sociedad, reclamaciones laborales o reclamaciones tributarias.

Dichos procesos podrían ser costosos, prolongarse en el tiempo y requerir una atención significativa por parte del Consejo de Administración y el Gestor de la Sociedad. Además, si se resolvieran de manera desfavorable para la Sociedad podrían suponer pasivos significativos e interferir en el desarrollo de su actividad, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

4. Riesgos derivados de reclamación de responsabilidad y de cobertura bajo los seguros

Las reclamaciones de responsabilidad contractual o extracontractual por parte de los arrendatarios, el Gestor, los clientes o proveedores de la Sociedad pueden generar litigios y costes, así como afectar negativamente a la reputación de la Sociedad.

A su vez, los inmuebles adquiridos por la Sociedad pueden sufrir daños por motivos de fuerza mayor, ya sean incendios, inundaciones, catástrofes naturales u otras causas, que acarrearían responsabilidad patrimonial frente a los arrendatarios. En este sentido,

la cobertura bajo los seguros puede ser limitada o insuficiente para cubrir todos los daños y perjuicios ocasionados. En todo caso, las pólizas de seguro contienen exclusiones que pueden suponer un impacto negativo en la situación financiera de la Sociedad.

5. Riesgos vinculados al incumplimiento de las obligaciones derivadas de la cotización de la Sociedad en el BME Scaleup

La condición de incorporada a negociación en un sistema multilateral de negociación de la Sociedad implica la necesidad de cumplir con determinadas obligaciones de transparencia, abuso de mercado y reporte a los organismos supervisores competentes, cuyo incumplimiento o cumplimiento defectuosos podrían ocasionar situaciones adversas para la Sociedad, ya sea por sanciones o multas de los supervisores competentes, incluyendo la suspensión de cotización, o por una visión negativa de la Sociedad por parte de los inversores o analistas financieros o el mercado en general, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2. Información 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

Con fecha de 12 de marzo de 2024, el Accionista Único de Resydenza decidió solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en BME Scaleup, autorizando al Consejo de Administración para realizar las actuaciones necesarias para este fin.

A su vez, en fecha 12 de marzo de 2024, el Consejo de Administración de Resydenza acordó la incorporación de la totalidad de las acciones de la Sociedad a BME Scaleup, facultando solidariamente a los consejeros con cargo vigente en cada momento para realizar las actuaciones necesarias.

A la fecha del DIAM, el capital social de Resydenza está totalmente suscrito y desembolsado. El importe de este asciende a **CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000 €)**, representado por **CINCO MILLONES (5.000.000)** de acciones nominativas de 1 EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma y única clase y serie, las cuales están totalmente suscritas y desembolsadas.

No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

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

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro 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

Conforme se muestra en el apartado 1.15 del DIAM (Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales), a la fecha del Documento la estructura de propiedad del Grupo está formada por un Accionista Único, la sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., titular de 5.000.000 acciones representativas del 100% del capital social.

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 la Sociedad es el previsto en la legislación española y en la normativa europea aplicable a sociedades españolas cuyas acciones

se encuentran incorporadas a negociación en un sistema multilateral de negociación como es BME Scaleup.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- i. Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.
- ii. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
- iii. Asistencia y voto en las Juntas Generales e impugnación de los acuerdos sociales.
- iv. Información.

Los estatutos sociales de Resydenza no contemplan limitaciones al derecho de asistencia, voto o nombramiento de administradores por el sistema de representación proporcional.

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 DIAM, ni la Sociedad ni el Accionista Único son parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte 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 DIAM, ni la Sociedad ni el Accionista Único son parte de ningún compromiso de no venta o transmisión, o de no emisión.

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 la Sociedad están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa de BME Scaleup en lo relativo a: (i) la comunicación de participaciones

significativas; (ii) la publicidad de pactos parasociales; (iii) la regulación del régimen aplicable a la solicitud de exclusión de negociación en BME Scaleup; y (iv) el régimen aplicable a los supuestos de transmisión de acciones de la Sociedad que desencadenen en un cambio de control de la Sociedad.

Se transcriben a continuación los artículos estatutarios en los que se recogen las previsiones relevantes en relación con las cuestiones anteriormente citadas:

“Artículo 6º. BIS.- Prestaciones accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

Comunicación de participaciones significativas:

Todo accionista que sea titular, directo o indirecto, por cualquier título, de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social y de sus sucesivos múltiplos (la “Participación Significativa”) o adquiera, directa o indirectamente, acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa, deberá comunicar estas circunstancias a la Sociedad.

Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa deberá comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno por ciento (1%) del capital social y sus sucesivos múltiplos.

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 hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas que le sean aplicables.

Comunicación de pactos parasociales:

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su titularidad o queden afectados los derechos de voto que estas 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 hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las que le sean aplicables.”

“Artículo 6º. TER.- Cambio de control de la Sociedad

En tanto la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (“LMVSI”) y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de las acciones.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, sólo 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.”

“Artículo 29º.- Exclusión de negociación en BME Scaleup

En tanto la LMVSI y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, 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 sus accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas pública de adquisición de valores vigente en cada momento para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial o en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación.”

2.7 En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función

A la fecha del DIAM Resydenza no ha firmado ningún contrato de liquidez. En caso de que en un futuro la Sociedad decida firmar un contrato de liquidez, comunicará dicha circunstancia al mercado mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante (OIR).

3. Otras informaciones de interés.

Con fecha 2 de abril de 2024, la Sociedad ha efectuado el desembolso del dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023, por importe de 20.423 euros, aprobado por el Accionista Único a fecha de 22 de marzo de 2024.

4. Asesor Registrado y otros expertos o asesores

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

El Asesor Registrado de la Sociedad es PKF Attest, en virtud del contrato firmado el día 20 de diciembre de 2023. Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, PKF Attest asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le resultan de aplicación por la normativa de BME Scaleup (en particular, por la Circular 4/2023).

PKF Attest fue autorizado por el consejo de administración de BME Scaleup como asesor registrado el 2 de noviembre de 2023, según establece la Circular 4/2023, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

PKF Attest tiene su domicilio profesional en la calle Alameda de Recalde nº 36, Bilbao, Bizkaia y está inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, Tomo 4205, Sección 8, Hoja 34713, Folio 112, con N.I.F. B-95221271.

PKF Attest ha declarado a Resydenza, y la Sociedad declara que, a la fecha del DIAM, no existe entre ellos relación alguna ni vínculo de ningún tipo más que los relativos a las labores de asesor registrado.

PKF Attest actúa en todo momento en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta, así como la normativa de aplicación a BME Scaleup, y ha manifestado a Resydenza y al Mercado que cumple con los procedimientos y mecanismos que apliquen para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar su independencia en cuanto asesor registrado respecto de las empresas a las que asesore como así se ha ratificado por la CNMV.

PKF Attest tiene experiencia en todo lo referente a los mercados de valores y operaciones de capital. El equipo de profesionales que prestan el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

4.2 En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero 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

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio social en Paseo de la Castellana 164, entreplanta, 28046 Madrid, y N.I.F. A80884372, ha emitido el 15 de marzo de 2024 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 (dicho informe se adjunta como **Anexo 2** al DIAM) y ha emitido el 15 de marzo de 2024 un informe de valoración independiente de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 (dicho informe se adjunta como **Anexo 3** al DIAM).

A la fecha del DIAM, no existe entre Gesvalt y Resydenza relación alguna ni vínculo de ningún tipo que pueda suponer un conflicto de interés.

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

Además de PKF Attest, como Asesor Registrado, y otros asesores mencionados en otros apartados del presente DIAM, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

J&A Garrigues, S.L.P., con domicilio profesional en calle Hermosilla, nº 3, de Madrid, es el despacho encargado del asesoramiento legal de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación en BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal.

5. Tratamiento de datos de carácter personal

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

**ANEXO 1 CUENTAS ANUALES AUDITADAS DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE
DICIEMBRE DE 2023 y ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2022 NO
AUDITADOS**

**INMUEBLES EN ALQUILER
RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.**

Cuentas Anuales e Informe de
Gestión correspondientes al
ejercicio 2023 junto con el Informe
de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor
Independiente

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2023 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023:

- Balances al 31 de diciembre de 2023 y 2022
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022
- Memoria del ejercicio 2023

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al Accionista Único de Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmuebles en Alquiler Resydenza, 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 en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

Valoración de inversiones inmobiliarias

El epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2023 incluye los valores contables de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad, de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 6 de la memoria adjunta.

Las notas 5.3 y 6 de la memoria describen los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio que presentan diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del importe recuperable de estos activos al 31 de diciembre de 2023 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de valoración elaborado por el experto independiente referido a la fecha de cierre del ejercicio. A partir del mismo, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria en relación con la valoración de estos activos.

Otras cuestiones

La Sociedad no sometió a auditoría las cuentas anuales del ejercicio 2022 por no estar obligada a ello. En consecuencia, las cifras comparativas no han sido auditadas. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2023 adjuntas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad del administrador único 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 del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de 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 el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC 51273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de cuentas

21 de febrero de 2024



BDO AUDITORES, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/01044

SELLO CORPORATIVO: 95,00 EUR

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



INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

**Cuentas Anuales correspondientes
al Ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023
e Informe de Gestión**

Índice

Memoria Anual	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	10
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	13
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	15
6. Inversiones inmobiliarias	21
7. Arrendamientos operativos	24
8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	25
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	25
12. Patrimonio Neto y Fondos propios	27
13. Pasivos financieros no corrientes	29
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	29
15. Garantías comprometidas con terceros	30
16. Administraciones públicas y situación fiscal	31
17. Ingresos y gastos	32
18. Operaciones y saldos con partes vinculadas	33
19. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	34
20. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	34
21. Otra información	34
22. Información medioambiental	35
23. Información segmentada	35
24. Normas Internacionales de Información Financiera	35
25. Hechos posteriores	35
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	37
Informe de Gestión	39
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2023	40
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	42
3. Información Segmentada	42
4. Inversiones Inmobiliarias	42
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	43
6. Beneficios por acción	44
7. Adquisición de acciones propias	44
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	44
9. Principales riesgos de la Sociedad	44
10. Perspectivas ejercicio 2024	45
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	46
12. Hechos posteriores	46
Declaración de Responsabilidad de Administradores	47
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	48



Memoria Anual

Ejercicio 2023

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.							
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023							
(Euros)							
ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		2.517.227	-	PATRIMONIO NETO	12	3.136.461	2.008.142
Inversiones inmobiliarias	6	2.517.227	-	FONDOS PROPIOS			
Inversiones inmobiliarias netas		2.517.227	-	Capital		3.101.140	2.001.800
				Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
				Accionistas desembolsos no exigidos		-1.898.860	-2.998.200
				Prima de emisión		12.000	12.000
				Prima de emisión		12.000	12.000
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		-5.658	-1.318
				Resultado del ejercicio	4	28.979	-4.340
				PASIVO NO CORRIENTE		11.394	-
				Deudas a largo plazo	13	11.394	-
ACTIVO CORRIENTE		770.284	2.008.648	Otros pasivos financieros		11.394	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	24.803	917	PASIVO CORRIENTE		139.656	506
Activos por impuesto corriente	16.1	2.127	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	139.656	506
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.2	22.676	917	Acreeedores varios		2.423	-
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 18.2	708.428	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.1	492	506
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	37.053	2.007.731	Anticipos de clientes		136.741	-
Tesorería		37.053	2.007.731				
TOTAL ACTIVO		3.287.510	2.008.648	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.287.511	2.008.648
Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023							
(*) No auditado							

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2023			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17.1	72.816	-
Arrendamiento de inmuebles		72.816	-
Otros gastos de explotación		-42.597	-4.340
Servicios exteriores	17.2	-42.268	-4.180
Tributos	17.2	-329	-160
Amortización del inmovilizado	6	-12.181	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		18.038	-4.340
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros Instrumentos financieros		11.194	-
- En empresas del Grupo y asociadas	18.1	11.194	-
Gastos financieros		-253	-
Por empresas del grupo y asociadas	18.1	-253	-
RESULTADO FINANCIERO		10.941	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	28.979	-4.340
Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2023			
(*) No auditado			

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	28.979	-4.340
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		28.979	-4.340

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023

(*) No auditado

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.						
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023						
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO						
(Euros)						
(Nota 12)	Capital	Accionistas desembolsos no exigidos	Prima de emisión	Resultado negativo ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021 (*)	3.000	-	12.000	-829	-489	13.682
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-4.340	-4.340
Otras variaciones del patrimonio neto	4.997.800	-2.998.200	-	-489	489	1.998.800
- Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-489	489	-
- Ampliación de capital	4.997.000	-2.998.200	-	-	-	1.998.800
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022 (*)	5.000.000	-2.998.200	12.000	-1.318	-4.340	2.008.142
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	28.979	28.979
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.099.340	-	-4.340	4.340	1.099.340
- Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-4.340	4.340	-
- Desembolso dividendos pasivos	-	1.099.340	-	-	-	1.099.340
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.000.000	-1.898.860	12.000	-5.658	28.978	3.136.460

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023

(*) No auditado

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023			
(Euros)			
	Notas Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		167.818	-4.618
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	4	28.979	-4.340
2. Ajustes del resultado:		1.240	-
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	12.181	-
g) Ingresos financieros (-)	8 y 18.1	-11.194	-
h) Gastos financieros (+)	8 y 18.1	253	-
3. Cambios en el capital corriente:		128.785	-278
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-21.759	-784
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	13	2.423	-
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	13	136.727	506
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	13	11.394	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.814	-
a) Pagos de intereses (-)	8 y 18.1	-253	-
c) Cobros de intereses (+)	8 y 18.1	11.194	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	16.1	-2.127	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-3.237.836	-
6. Pagos por inversiones (-):		-3.237.836	-
a) Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8 y 18.2	-708.428	-
d) Inversiones inmobiliarias	6	-2.529.408	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.099.340	1.998.800
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.099.340	1.998.800
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	12	1.099.340	1.998.800
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-1.970.678	1.994.182
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	10	2.007.731	13.549
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	37.053	2.007.731
Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2023			
(*) No auditado			

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

1. Actividad de la Sociedad

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U. (en adelante "la Sociedad") fue constituida por tiempo indefinido como sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, el día 7 de junio de 2019, bajo el número 1.073 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.261, folio 88, hoja M-697394, inscripción 1ª. Está domiciliada en la Glorieta de Cuatro Caminos, 6-7 de Madrid (28020), con C.I.F. A88411889. La Sociedad fue transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Juan Manuel Lozano Carreras, el día 22 de septiembre de 2022, bajo el número 2.099 de orden de protocolo; subsanada por escritura otorgada el 14 de octubre de 2022, ante igual fedatario, bajo el número 2.307 de orden de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.261, folio 91, hoja M-697394, inscripción 2ª.

Su objeto social comprende las siguientes actividades, entre otras:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley de SOCIMI.

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

- 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) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:
- f) La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.

- g) La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.
- h) La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.
- i) La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.
- j) La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad

Dadas las actividades a las que actualmente la Sociedad se dedica, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Modelo de negocio y motivación

La Sociedad se ha especializado, tras su transformación en SOCIMI, en la generación de una cartera de inmuebles en régimen de alquiler con derecho a compra. Su propósito es ayudar a resolver un problema estructural en España, que lejos de solucionarse parece haberse agravado en los últimos años: la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad, especialmente en segmentos sensibles, como el de los jóvenes. La Sociedad persigue una inversión con fines sociales con un modelo que permita, a su vez, generar una rentabilidad alineada con el riesgo de su inversión.

La novedad de su modelo de negocio permite solventar algunos de los problemas habituales del alquiler con opción a compra tradicional, flexibilizando para el arrendatario/futuro comprador (aquel que entra en el régimen de alquiler con derecho a compra y es, por un lado, arrendatario y, por el otro, tendrá el derecho de compra futuro) su planificación de ahorro para entrar en la compra de la vivienda. Este modelo aporta flexibilidad y certidumbre para el arrendatario/futuro comprador, así como para los inversores, que son los compradores efectivos de la vivienda, que es posteriormente puesta en uso del arrendatario/futuro comprador.

Todos los parámetros financieros aplicables en el modelo de negocio están definidos y son pactados con carácter previo a la firma de los contratos privados entre la Sociedad y el arrendatario/futuro comprador, de manera que se dota de total transparencia al negocio entre las partes. Pueden prever la situación futura y adaptarse a ella según sus condiciones particulares.

Esta necesidad de soluciones alternativas que permitan mayor flexibilidad a la población para acceder a una vivienda en propiedad genera un negocio potencial para las compañías que puedan satisfacer tal demanda en el corto, medio y largo plazo. La Sociedad trata de ocupar este espacio, satisfaciendo una demanda creciente de interesados en el alquiler con derecho a compra.

Desde el punto de vista de los arrendatarios/futuros compradores, el modelo ofrece múltiples ventajas. La principal, que permite entrar en el mercado inmobiliario de compraventa a muchos interesados que, actualmente, y con los productos de financiación tradicionales, están excluidos de él. No solo eso, sino que permite poder adaptar el tipo de activo a la situación futura de ahorro esperada, y no a la actual. Pueden acceder a su vivienda y disfrutar de ella sin descapitalizarse en demasía, de manera que mantienen su estilo de vida y ocio, mientras ganan tiempo para ir ahorrando de cara a la compra futura.

Desde el punto de vista de los inversores, les permite acceder a un modelo de activos atomizados con muchos beneficios, tanto en la gestión, como del producto en si. El modelo de negocio genera a su vez una rentabilidad al inversor acorde con el mercado, alineada con el riesgo de los activos y el modelo establecido (que tiene múltiples ventajas en la gestión con respecto al alquiler tradicional). Operación a operación, el modelo financiero teórico al entrar genera rentabilidades entorno al 6,5% (sin apalancamiento), en el período establecido máximo de ejercicio del derecho de compra. Dicha rentabilidad podría verse incrementada en función de algunas variables a producirse durante la vida de los contratos. Dependiendo del nivel de apalancamiento de la sociedad, esa rentabilidad podría incrementarse notablemente, alcanzando en el escenario actual base de forma repetida un rango del 8 al 10%.

Los contratos de alquiler con derecho a compra se formalizan por un período mínimo de 3 años renovable anualmente hasta un máximo de 7 años. A partir de la finalización del tercer año, el arrendatario podrá ejercer su derecho de adquisición de la vivienda en base a un precio ya acordado y que será diferente en función del año en el que se ejerce la opción de compra (desde la finalización del año 3 al año 7). Durante la duración del contrato, el arrendatario podrá realizar aportaciones adicionales para la compra de la vivienda en concepto de arras confirmatorias si estas exceden de la renta establecida, lo que podrá dar lugar a descuentos en el precio de compra pactado en base a las rentas y arras confirmatorias pagadas a la Sociedad por parte del arrendatario.

En el momento de la firma del contrato de alquiler con derecho a compra, el arrendatario abona a la Sociedad un importe determinado en concepto de arras penales equivalente al 5% del importe de la compra del inmueble que la Sociedad ha adquirido justo en el momento de la firma del contrato de alquiler con derecho a compra, y que es una vivienda elegida por el arrendatario que encaja en el modelo de inversión de la Sociedad.

2. Legislación aplicable

La Sociedad se encuentra regulada por 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. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales 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 en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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 y 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 según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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.

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 esta Ley, 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 esta Ley.

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 tal condición 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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 socios 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.

Al cierre del ejercicio, el Administrador Único de la Sociedad considera que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley o los cumplirá en el momento en el plazo legal exigido por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y adecuando las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

En este sentido, y con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, modificó el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, relativo al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades. El nuevo apartado 4 del artículo 9 establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial 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.

Posteriormente, mediante Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprobó el modelo 237 "Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Impuesto sobre Sociedades. Autoliquidación" y se determinó la forma y procedimiento para su presentación dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación.

Adicionalmente regula los siguientes aspectos:

- Obligados a presentar el Modelo: Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre.
- Beneficio que declarar: Los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Tipo de gravamen: Se consignará el tipo de gravamen vigente para la liquidación del impuesto

(15% a partir de 1 de enero de 2021).

- Entrada en vigor y ejercicio de aplicación: La orden entró en vigor el 3 de enero de 2022 y es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- Plazo de presentación de la autoliquidación: Se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado, debiendo ser objeto de autoliquidación en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de devengo.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de Información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Administrador Único 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.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, posteriormente modificado por el real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2022, fueron aprobadas por el Socio Único el pasado 29 de junio de 2023 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha 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.

d) Agrupación de partidas

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

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la Incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.3).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2022. Tal como se menciona en la nota 6, la sociedad ha adquirido en el ejercicio 2023 los activos inmobiliarios afectos a su actividad, y por tanto, es en este ejercicio cuando ha comenzado sus operaciones mercantiles. Esto debe tenerse en cuenta en la comparación de la información.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2023, a presentar por el Administrador Único de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	28.979
Distribución:	
Reserva legal	2.898
Resultados negativos ejercicios anteriores	5.659
Dividendo	20.423

5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación de este.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8-10
Instalaciones fotovoltaicas	25
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	4-5

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

5.2 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.1, relativa al inmovilizado material.

5.3 Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, 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. En este sentido, en la determinación del valor razonable, la Sociedad se ha basado en estimaciones de nivel 2, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

La Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 31 de enero de 2024, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos se explican en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

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. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2023 y 2022.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en 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 del 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.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado:

- i. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- ii. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se valoran por su coste amortizado. No obstante, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza una prueba de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, el valor razonable considerado por la sociedad hace referencia a un valor fiable de mercado

La Sociedad emplea como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se establece la siguiente jerarquía valor razonable en función de los siguientes niveles de estimación:

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

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.

Por el contrario, la Sociedad 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 retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

5.5.2 Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías

- Pasivos financieros a coste amortizado aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.6 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.7 Impuestos sobre beneficios

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 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad procederá a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a los Accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

No obstante lo anterior, tal y como se describe en la Nota 2, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprobó un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al período de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021.

5.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, 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 ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.9 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- a) **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.11 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.12 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.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2023 y 2022, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros		
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Saldo al 31/12/2023
Coste:			
Inmuebles para arrendamientos	-	2.529.408	2.529.408
Total coste	-	2.529.408	2.529.408
Amortización acumulada:			
Inmuebles para arrendamientos	-	-12.181	-12.181
Total amortización acumulada	-	-12.181	-12.181
Inversiones Inmobiliarias netas	-	2.517.227	2.517.227

El reparto del coste entre el suelo y el vuelo de los Inmuebles para arrendamiento es como sigue a continuación:

	Coste al	
	31/12/2023	31/12/2022
Inmuebles para arrendamientos		
Suelo	1.272.593	-
Vuelo	1.256.815	-
Total coste	2.529.408	-

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de un contrato de alquiler con opción a compra con una duración mínima de 3 años.

Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2023 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en inmuebles ascienden a 2.529.409 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden a las siguientes inversiones:

Fecha adquisición	Localización del inmueble	Euros (*)
11/01/2023	C/ Turaco, 5. Madrid	262.980
08/02/2023	C/ Yácora, 61. Madrid	352.339
29/03/2023	Pº. Estación, 2. Valdemoro (Madrid)	181.364
10/05/2023	C/ Martell, 40. Madrid	148.383
01/06/2023	C/ Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón (Madrid)	317.387
13/06/2023	C/ Transversal Sexta Marconi, 38. Madrid	295.301
14/09/2023	C/ Martín López Zubero, 2. Brunete (Madrid)	280.288
28/07/2023	Avda. Pablo Neruda, 16. Madrid	179.400
29/09/2023	C/ Rafael Alberti, 39 B Madrid	266.912
14/11/2023	Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid)	265.056
Total		2.529.408

(*) Incluye costes de adquisición.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2023 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., no arrojan valores razonables inferiores al valor neto contable de las mismas, por lo que la Sociedad no ha registrado deterioro alguno.

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2023 ha ascendido a 12.181 euros (0 euros en el ejercicio 2022) y se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortizaciones del inmovilizado" en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Medición del valor razonable

La metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente, emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de entre tres y siete años (duración mínima y máxima de los contratos) y un valor residual (precio de ejercicio de la opción de compra). Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de estos.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Se ha empleado el Método del Descuento de Flujos de Caja sobre un periodo de 7 años para llegar al Valor de Mercado del inmueble de referencia. El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (VPN).

El flujo de ingresos netos se compone de:

- Ingresos brutos del alquiler
- Valor de salida de la propiedad (valor en reventa al final del horizonte de inversión)
-

Menos

- Gastos operativos
- CAPEX o inversiones
- Gastos de adquisición

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del valorador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

Consideraciones de la Valoración

Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF): Para la valoración de los activos se han considerado su

estado contractual a fecha de valoración, en cuanto a las rentas generadas y precio de compraventa futura. Se ha contrastado estos con la situación de mercado en el momento de la valoración para cada uno de los activos. Según la comparativa se ha adoptado un periodo de resolución de contrato y el ejercicio de la promesa de compra por parte del inquilino con las condiciones indicadas en el contrato.

Los gastos que se han considerados son los que contienen las cláusulas de los contratos de arrendamiento y se han tomado como no recuperables, los gastos de seguro de continente, IBI y gastos de comunidad. Se han tenido en cuenta un porcentaje de gastos sobre los ingresos para el mantenimiento y gestión adecuados que recaen sobre el arrendador. En el valor de cada unidad residencial se incluyen los valores de los anexos.

Se han considerado las siguientes variables en las proyecciones de flujos de caja:

- Que el inquilino agota la duración del contrato de arrendamiento y que ejerce su opción de compra de acuerdo con los términos indicados en los contratos de compromiso de compraventa aportados.
- Horizonte temporal de 7 años.
- Como valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en cada uno de los contratos de compromiso de compraventa descontando la cantidad de las arras entregadas.
- Variación anual del IPC de acuerdo entre el 2 y el 3% anual durante la vida de cada contrato respetando el 3% durante todo el año 2024 por decreto gubernamental de carácter estatal.
- No se consideran descuentos en la renta, según contrato de promesa de compraventa.
- No se han considerado incrementos en el precio de venta adoptado, según contrato de promesa de compraventa.
- Se considera el importe de las arras entregadas en cada vivienda.
- Gastos de mantenimiento de un 2% anual.
- Gastos de gestión de un 1%.
- Se ha considerado que los gastos de comunidad, IBI y seguro de continente son asumidos por la Sociedad, de acuerdo con las cláusulas contractuales.
- Los arrendatarios se hacen cargo de los gastos de los suministros y seguro de responsabilidad civil.
- De acuerdo con la práctica habitual del mercado, se ha considerado unos costes de adquisición del 2,50%.
- Considerando las características del inmueble y de los arrendamientos, se ha considerado una tasa de descuento en cada caso teniendo en cuenta la situación contractual de cada inmueble, su localización, tipología, estado y rentabilidad esperadas de mercado, entre otros factores.

Valoración de activos inmobiliarios e impacto en los resultados del ejercicio:

De las valoraciones realizadas no se desprende impacto negativo alguno en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto



actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 97.573 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2022).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2023 asciende a 2.614.800 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2022).

La superficie bruta alquilable sobre rasante (S.B.A.) de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es de 1.188 m² al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 100% (0% al 31 de diciembre de 2022) en base a los metros cuadrados arrendados.

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas totalmente en la Comunidad de Madrid.

Ninguno de los activos en renta de la Sociedad se encuentra afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2023.

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 72.816 euros (0 euros en el ejercicio 2022).

Al cierre del ejercicio 2023, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente en los contratos de arrendamientos operativos más significativos:

	Euros	
	Valor nominal	
	2023	2022
Menos un año	136.731	-
Entre uno y cinco años	200.646	-
Más de cinco años	-	-
Total	337.377	-

No existen cuotas contingentes al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes:

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	31/12/2023	31/12/2022
	Activos financieros a coste amortizado	
Otros activos financieros	708.428	-
Corto plazo / corrientes	708.428	-
Total	708.428	-

El movimiento de los epígrafes de "Otros activos financieros" e "Instrumentos de patrimonio" y "Derivados" a corto y largo plazo durante los ejercicios 2023 y 2022, es como sigue:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/12/2023
Créditos empresas asociadas (Nota 18.2)	-	708.428	-	708.428
Total	-	708.428	-	708.428

El saldo al 31 de diciembre de 2023 de este epígrafe por importe de 708.428 euros corresponde al exceso de liquidez que tiene la Sociedad a dicha fecha que ha sido prestado a su único accionista, Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A. dentro del contrato marco de financiación del Grupo al que ambas sociedades pertenecen (Nota 18.2).

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Activos por impuesto corriente (16.2)	2.127	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18.1)	22.676	917
Total	24.803	917

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en "Tesorería" corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible,

principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2023, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene deuda financiera ni a largo ni corto plazo pero tiene previsto tenerla en base a la evolución del negocio. El riesgo de fluctuación de tipos de interés será, en caso de endeudamiento, bajo dado que la Sociedad no tendrá una alta exposición a deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad. Con respecto al riesgo en base al régimen fiscal SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y tal como se establece en su Disposición Transitoria Primera, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. La sociedad, está en proceso de salida a cotización y espera concluir el proceso en el ejercicio 2024.

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

La Sociedad se constituye el 7 de junio de 2019 con un capital social de 3.000 euros mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Con fecha 22 de septiembre de 2022, la Sociedad, con motivo de su transformación a SOCIMI, amplía su capital social en 4.997.000 euros mediante la emisión de 4.997.000 acciones de los que en ese momento su único accionista Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. desembolsa un importe de 1.998.800 euros. Tras dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad se compone de 5.000.000 euros siendo el importe de capital no exigido de 2.998.200 euros. En el momento de la transformación a SOCIMI, las 3.000 participaciones sociales emitidas en su constitución pasan a ser acciones nominativas.

Durante el ejercicio 2023, el 26 de septiembre de 2023 (elevado a público ante notario el 6 de octubre de 2023), el Accionista Único de la Sociedad realiza un nuevo desembolso del capital social pendiente de desembolsar por importe de 1.099.340 euros, quedando al 31 de diciembre de 2023 un importe de capital social pendiente de desembolsar de 1.898.860 euros.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital suscrito se compone, por tanto, de 5.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas en un 62%, lo que supone un capital social desembolsado de 3.101.140 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad.

Los accionistas quedarán sometidos a las obligaciones impuestas en los artículos 10 y siguientes de la Ley de SOCIMI. Los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento y que reciban dividendos o participaciones en beneficios estarán obligados a notificar a la sociedad, en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos, el tipo de gravamen al que tributan los dividendos percibidos.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2023, son las siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	5.000.000	100%

b) Reservas

Prima de asunción de participaciones sociales

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de la prima de asunción al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a 12.000 euros. Dicha prima de asunción tiene su origen en la constitución de la Sociedad el 7 de junio de 2019.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse 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.

Así mismo, de acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

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.

Al 31 de diciembre de 2023, la reserva legal no está totalmente constituida.

c) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 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 esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

Como se indica en la Nota 2, de acuerdo con la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, la Sociedad está sujeta a un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. El tipo de gravamen en vigor es el del 15% y tendrá carácter de cuota del impuesto sobre

sociedades.

e) Gestión del capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones la Sociedad puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria y/o emisión de instrumentos financieros de renta fija, financiar la adquisición de estas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

La Sociedad tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas, de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 11/2009, que se ha visto modificada por la Ley 16/2012.

13. Pasivos financieros no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Otros pasivos financieros	11.394	-
Total Deudas a largo plazo	11.394	-

Pasivos financieros a coste amortizado

El epígrafe "Fianzas y depósitos" recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 6.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros					
	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	-	11.394	-	-	11.394
Fianzas y depósitos a corto plazo	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	11.394	-	-	11.394

El desglose del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance adjunto al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Acreedores varios	2.423	-
Anticipos de clientes	136.741	-
Total	139.164	-

El epígrafe de "Anticipos de clientes" recoge, principalmente, las cantidades entregadas de forma anticipada por parte de los clientes en base a las condiciones establecidas en los contratos de alquiler con derecho a compra descritos en la Nota 1. Ello incluye tanto las cantidades cobradas como arras penales como confirmatorias.

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre)

preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	8,48	19,89
Ratio de operaciones pagadas	8,48	19,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Euros	
Total pagos realizados	16.984	5.486
Total pagos pendientes	-	-

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2023	2022
Periodo medio de pago - facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	8,48	19,89
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	47	16
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	97,92%	100,00%
	Euros	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	16.918	5.486
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	99,61%	100,00%

15. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 no tiene otorgados avales ni garantías ante terceros.

16. Administraciones públicas y situación fiscal

16.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre Valor Añadido	22.676	-	917	-
Impuesto sobre Sociedades	2.127	-	-	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	444	-	506
Retenciones de capital mobiliario	-	48	-	-
Total	24.803	492	917	506

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado antes de impuestos	28.979	-4.340
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible previa	28.979	-4.340
Base imponible (0%)	28.979	-
Base imponible (25%)	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible fiscal al 0%	-	-
Base imponible fiscal al 25%	-	-
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	2.127	-
Líquido a (pagar) / devolver	2.127	-

No se han producido diferencias temporarias ni permanentes que aplicar por lo que el resultado contable antes de impuestos coincide con la base imponible.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe de 5.169 euros coincidente con las bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2022.

Al cierre del ejercicio 2023 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto sobre sociedades.

Ni al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2023, ni al cerrado a 31 de diciembre de 2022, existen deducciones en cuota pendientes de recuperar.

De acuerdo con el artículo 9.2 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, la autoliquidación del impuesto se realizará sobre la parte de base imponible en el periodo impositivo que proporcionalmente se corresponda con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio. Tal y como se indica en la Nota 4, al cierre del ejercicio 2023, el Administrador Único ha propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 20.423 euros (0 euros en 2022), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros.

Así mismo, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a repartir en concepto de dividendos al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

A estos efectos, la Sociedad no ha obtenido en el ejercicio 2023 ningún beneficio por la venta de activos inmobiliarios.

Gasto por impuesto sobre Sociedades

Con motivo de la aplicación de la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre mediante la que se aprobó el "gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario" dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación, la Sociedad no ha procedido a dotar provisión por impuesto sobre sociedades hasta el momento en el que se apruebe en la Junta General de Accionistas de la Sociedad el reparto del beneficio del ejercicio 2023.

16.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente en España, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

16.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Esta información está contenida en el **Anexo 1** adjunto (Ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012).

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe Neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y subvenciones

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Arrendamientos (con derecho a compra)	72.816	-
Total Ingresos	72.816	-

La facturación de la Sociedad, durante los ejercicios 2023 y 2022, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

17.2 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epigrafe, en los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de profesionales independientes	11.307	3.802
Primas de seguros	2.040	-
Servicios bancarios y similares	548	378
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	212	-
Otros servicios	28.161	-
Otros tributos	329	160
Total	42.697	4.340

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2023 y 2022, han sido las siguientes:

	Euros							
	31/12/2023				31/12/2022			
	Gastos explotación	Servicios captación	Ingresos financieros	Gastos financieros	Gastos explotación	Servicios captación	Ingresos financieros	Gastos financieros
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	24.375	-	11.194	-	-	-	-	-
COGEIN, S.L.U.	-	-	-	69	-	-	-	-
Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U.	4.893	83.852	-	185	-	-	-	-
Total	29.268	83.852	11.194	253	-	-	-	-

La vinculación de estas sociedades con Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. es la siguiente:

- Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.: Accionista único de la Sociedad.
- COGEIN, S.L.U.: Su socio único es PER 32, S.L. que es a su vez accionista mayoritario de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. con un 99,23% de participación de la que el 85,63% es la participación directa.
- Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U. tiene un único socio que es Anoa Finanzas, S.L. que, a su vez, pertenece a COGEIN, S.L.U. al 99,99%.

18.2 Saldos con sociedades vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Ejercicio 2023

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas (Nota 9)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A. (Nota 9)	708.428	-
Total	708.428	-

Los principales contratos que actualmente tiene la sociedad firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- Con fecha 1 de enero de 2023, se firmó el contrato de prestación de servicios entre la Sociedad y Rentto Tecnología de Alquiler, S.L.U., este contrato con carácter de exclusividad presta servicios de captación, gestión de la adquisición y contratación de viviendas, y de clientes arrendatarios/futuros compradores, así como la gestión del alquiler y la venta futura de tales activos. El plazo del acuerdo es de 10 años prorrogable automáticamente por periodos de dos años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- Con fecha 1 de abril de 2023, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco por el cual convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el que cualquier sociedad puede facilitar uno, o varios servicios en la actividad de diversas áreas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.

19. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

A cierre del ejercicio 2023 no existe consejo de administración ni alta dirección. El órgano de administración es la de la figura de Administrador Único, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. representada por D. Marco Colomer Barrigón.

A cierre del ejercicio 2023 no existe remuneración al Administrador Único.

20. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2023, ni los miembros del Órgano de Administración de Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

21. Otra información

21.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L.P., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2023	2022
Servicios de Auditoría	9.000	-
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	9.000	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	9.000	-

22. Información medioambiental

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las mismas no tienen directamente 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 este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

23. Información segmentada

La Sociedad no tiene definidos diferentes segmentos de actividad pues su actividad única actualmente es la adquisición de activos residenciales específicos elegidos por sus clientes para ser alquilados a estos con derecho a compra. Dicha actividad se realiza geográficamente dentro de la Comunidad de Madrid. En este sentido no se presenta información segmentada al no tener segmentación alguna en la actividad que desarrolla.

24. Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con el artículo 525 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, en el sentido del punto 13 del artículo 1 de la Directiva 93/22/CEE del Consejo, de 10 de mayo de 1993, relativa a los servicios de inversión en el ámbito de los valores negociables, y que, de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen cuentas anuales individuales, vendrán obligadas a informar en la memoria de las cuentas anuales de las principales variaciones que se originarían en los fondos propios y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, "las NIIF-UE").

Una vez aplicado el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 y modificado el 1/2021 de 12 enero, a las operaciones de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre dicha norma y las NIIF-UE, salvo por la inclusión de las subvenciones de capital, netas de su correspondiente efecto impositivo, en el patrimonio neto de la Sociedad.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no tiene en vigor ningún contrato de arrendamiento en virtud del cual actúe como arrendatario (arrendamiento operativo), por lo que no es de aplicación la NIIF 16 en cuanto al reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento.

Adicionalmente, las modificaciones a la IFRS 16 "Leases: Covid-19 Related Rent Concessions beyond 30 June 2021" con aplicación obligatoria a partir del 1 de abril de 2021 no suponen efectos sobre el patrimonio y los resultados de la Sociedad.

25. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad



del ejercicio 2023 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- El pasado 6 de febrero de 2024, el accionista único de la Sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. acordó el desembolso total del capital suscrito pendiente de desembolsar que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 1.898.860 euros. El referido desembolso de capital se ha producido el 6 de febrero de 2024 y ha sido elevado a público ante notario el 8 de febrero de 2024. Con este desembolso, el capital social de la Sociedad se encuentra totalmente desembolsado.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2023																								
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó el 7 de junio de 2019 como sociedad de responsabilidad limitada convirtiéndose en SOCIMI en 2022. Desde su constitución y hasta su conversión en SOCIMI, la Sociedad no ha obtenido beneficios y por tanto no aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.																								
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad. - Bº del 2022: No aplicable al obtener pérdidas.																								
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-																								
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-																								
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad. - Bº del 2022: No aplicable al obtener pérdidas.																								
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Distribución de dividendos del 2022: No aplicable al obtener pérdidas.																								
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-																								
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).	-																								
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Distribución de dividendos del 2022: No aplicable al obtener pérdidas.																								
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-																								
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-																								
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-																								
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-																								
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Dividendos del 2022: No aplicable																								
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y que permanecen en el balance de la sociedad a la fecha de información.	- 11/01/2023: C/ Turaco, 5. Madrid - 08/02/2023: C/ Yécora, 61. Madrid - 29/03/2023: Pº. Estación, 2. Valdemoro (Madrid) - 10/05/2023: C/ Martell, 40. Madrid - 01/06/2023: C/ Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón (Madrid) - 13/06/2023: C/ Transversal Sexta Marconi, 38. Madrid - 14/09/2023: C/ Martín López Zubero, 2. Brunete (Madrid) - 28/07/2023: Avda. Pablo Neruda, 16. Madrid - 29/09/2023: C/ Rafael Alberti, 39B. Madrid - 14/11/2023: Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid)																								
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-																								
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en millones de euros, es el siguiente: <table border="1" data-bbox="766 1630 1225 1944"> <thead> <tr> <th>Localización del inmueble</th> <th>Euros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C/ Turaco, 5</td> <td>262.980</td> </tr> <tr> <td>C/ Yécora, 61</td> <td>352.339</td> </tr> <tr> <td>Pº. Estación, 2</td> <td>161.364</td> </tr> <tr> <td>C/ Martell, 40</td> <td>148.383</td> </tr> <tr> <td>C/ Doctor Ulecia, 8</td> <td>317.387</td> </tr> <tr> <td>C/ Transversal Sexta Marconi, 38</td> <td>295.301</td> </tr> <tr> <td>C/ Martín Lopez Zubero, 2</td> <td>280.288</td> </tr> <tr> <td>Avda. Pablo Neruda, 16</td> <td>179.400</td> </tr> <tr> <td>C/ Rafael Alberti, 39B</td> <td>266.912</td> </tr> <tr> <td>Carretera de Loeches 13</td> <td>265.056</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>2.529.408</td> </tr> </tbody> </table>	Localización del inmueble	Euros	C/ Turaco, 5	262.980	C/ Yécora, 61	352.339	Pº. Estación, 2	161.364	C/ Martell, 40	148.383	C/ Doctor Ulecia, 8	317.387	C/ Transversal Sexta Marconi, 38	295.301	C/ Martín Lopez Zubero, 2	280.288	Avda. Pablo Neruda, 16	179.400	C/ Rafael Alberti, 39B	266.912	Carretera de Loeches 13	265.056	Total	2.529.408
Localización del inmueble	Euros																								
C/ Turaco, 5	262.980																								
C/ Yécora, 61	352.339																								
Pº. Estación, 2	161.364																								
C/ Martell, 40	148.383																								
C/ Doctor Ulecia, 8	317.387																								
C/ Transversal Sexta Marconi, 38	295.301																								
C/ Martín Lopez Zubero, 2	280.288																								
Avda. Pablo Neruda, 16	179.400																								
C/ Rafael Alberti, 39B	266.912																								
Carretera de Loeches 13	265.056																								
Total	2.529.408																								
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha	-																								



<p>resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	
--	--



Informe de Gestión

Ejercicio 2023

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Informe de gestión al cierre del ejercicio 2023

1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2023

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de diciembre de 2023 en comparación con el 31 de diciembre de 2022.

	Euros		
	31/12/2023	31/12/2022	+/-
Ingresos	72.816	-	
Arrendamientos	72.816	-	
Gastos operativos	-6.154	-	
-Net operating income (NOI)	66.662	-	
Gastos generales	-36.443	-4.340	740%
Ebitda	30.219	-4.340	-796%
Resultado financiero	10.941	-	
Ebitda	41.160	-4.340	-1048%
Amortizaciones	-12.181	-	
Ebt	28.979	-4.340	-768%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	28.979	-4.340	-768%

Indicadores sectoriales al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

	Euros			
	31/12/2023	Por acción	31/12/2022	Por acción
Beneficio neto recurrente	28.979	0,01	-4.340	-
Valor neto de los activos	3.221.852	0,64	2.008.142	0,40
Costes	42.597	-	4.340	-
Ingresos	72.816	-	-	-
Ratio costes/ingresos	58,50%	-	-	-
Ratio de desocupación	-	-	-	-
Rentabilidad neta	5,23%	-	-	-

Principales magnitudes al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

	Ejercicio	
	31/12/2023	31/12/2022
Rentas anualizadas (MM)	0,14	-
FFO (MM)	0,03	-
FFO (acción)	0,01	-
GAV (MM)	2,60	-
NAV (MM)	3,22	-
ROA	0,88%	-
ROE	0,82%	-
Superficie bruta alquilable (m2 s/h) (*)	1.188	-
% ocupación al cierre	100%	-
Cartera de arrendamientos (MM)	0,34	-
WAULT	2,53	-
LTV	-	-
Deuda neta (MM)	-	-
Beneficio (euros/acción)	0,01	-
Dividendo (euros/acción)	-	-
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-

Definiciones de APM:

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios; NAV: Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas.
- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde

la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.

Funds from operations (FFO): Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, Ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad han ascendido a 2.529.408 euros. Durante el ejercicio 2023, han tenido lugar las siguientes inversiones:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en inmuebles ascienden a 2.529.409 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

Fecha adquisición	Localización del inmueble	Importe (*)
11/01/2023	C/ Turaco, 5. Madrid	262.980
08/02/2023	C/ Yécora, 61. Madrid	352.339
29/03/2023	Pº. Estación, 2. Valdemoro (Madrid)	161.364
10/05/2023	C/ Martell, 40. Madrid	148.383
01/06/2023	C/ Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón (Madrid)	317.387
13/06/2023	C/ Trasversal Sexta Marconi, 38. Madrid	295.301
14/09/2023	C/ Marilín López Zubero, 2. Brunete (Madrid)	280.288
28/07/2023	Avda. Pablo Neruda, 16. Madrid	179.400
29/09/2023	C/ Rafael Alberti, 39B. Madrid	266.912
14/11/2023	Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid)	265.056
Total		2.529.408

(*) incluye costes de adquisición

Dividendos:

- **Dividendos de la Sociedad por pagar a los accionistas en el ejercicio 2024:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2023, que los Administradores de la Sociedad presentarán a los accionistas es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2023	28.979
Reserva legal	2.898
Resultados negativos ejercicios anteriores	5.659
Dividendos	20.423

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas es la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2023, 0,01 euros por acción.

Deuda financiera neta: La Sociedad no tiene deuda financiera.

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 72.816 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2022).

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

	Euros	
	Valor nominal	
	31/12/2023	31/12/2022
Menos un año	136.731	-
Entre uno y cinco años	200.646	-
Más de cinco años	-	-
Total	337.377	-

Con relación a la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, WAULT es 2,53.

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 66.662 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023, el **Ebitda** es positivo y asciende a 30.219 euros (negativo 4.340 euros en diciembre de 2022).

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de diciembre 2023 es positivo por importe de 10.941 euros (0 euros en diciembre del 2022). El desglose de este es el siguiente:

- Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo y externos han ascendido a 11.194 euros (0 euros en diciembre de 2022).
- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 253 euros (0 euros en diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023, el **Ebtda** es positivo y asciende a 41.160 euros (negativo 4.340 euros en diciembre del 2022).

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 12.181 euros (0 euros en el mismo período del ejercicio anterior).

Al 31 de diciembre de 2023, el **Ebt** es positivo y asciende a 28.979 euros (negativo 4.340 euros en diciembre del 2022).

Resultado neto: Al 31 de diciembre de 2023 ha sido positivo por importe de 28.979 euros (negativo en 4.340 euros al 31 de diciembre de 2022).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 31 de enero de 2024, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

El resultado de dichas valoraciones no ha generado resultado alguno en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 (0 euros en el ejercicio 2022).

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 97.573 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2022).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2023 asciende a 2.614.800 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2022).

3. Información Segmentada

La Sociedad no tiene definidos diferentes segmentos de actividad pues su actividad única actualmente es la adquisición de activos residenciales específicos elegidos por sus clientes para ser alquilados a estos con derecho a compra. Dicha actividad se realiza geográficamente dentro de la Comunidad de Madrid. En este sentido no se presenta información segmentada al no tener segmentación alguna en la actividad que desarrolla.

4. Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad busca nuevas operaciones de inversión en activos residenciales específicos para destinarlos al alquiler con derecho a compra que le permita alcanzar rentabilidades en torno al 7%, con buenos inquilinos y plazos de duración de los arrendamientos de entre 3 y 7 años.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad en 2023, las previsiones del Administrador Único son

positivas en base a la necesidad existente de facilitar el acceso a la vivienda para un gran colectivo que, siendo solventes, no pueden acometer los pagos a cuenta en la adquisición de una vivienda en construcción o los pagos no financiados por las entidades financieras de una vivienda llave en mano.

5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	8,48	19,89
Ratio de operaciones pagadas	8,48	19,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Euros	
Total pagos realizados	16.984	5.486
Total pagos pendientes	-	-

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2023	2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	8,48	19,89
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	47	16
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	97,92%	100,00%
	Euros	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	16.918	5.486
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	99,61%	100,00%

6. Beneficios por acción

El detalle del beneficio por acción de la Sociedad es como sigue:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Beneficio Neto	28.979	N/A
Media ponderada del número de acciones	5.000.000	5.000.000
Beneficio por acción	0,0057958	N/A

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos, se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos de la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- **Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

- **Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

- **Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2023, no tiene activos ni pasivos

significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

- **Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad no tiene deuda financiera ni a largo ni corto plazo pero tiene previsto tenerla en base a la evolución del negocio. El riesgo de fluctuación de tipos de interés será, en caso de endeudamiento, bajo dado que la Sociedad no tendrá una alta exposición a deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

- **Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad. Con respecto al riesgo en base al régimen fiscal SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y tal como se establece en su Disposición Transitoria Primera, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aún 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. La sociedad, está en proceso de salida a cotización y espera concluir el proceso en el ejercicio 2024.

10. Perspectivas ejercicio 2024

El objetivo de la Sociedad en 2024 es seguir ampliando su cartera de activos en las zonas en las que opera, manteniendo los pesos de viviendas ubicadas en determinadas zonas, balanceando las rentabilidades de la operación con la tipología de los activos y ubicación. En términos generales, dado el propósito de la sociedad, el mayor peso de la cartera se dirigirá a distritos del Ayuntamiento de Madrid y ciudades limítrofes, con activos con un nivel de calidad válido para sus arrendatarios/futuros compradores, que los ven como sus viviendas habituales en el futuro. La tipología y estado de los activos es un aspecto relevante a la hora de formar la cartera, ya que han de garantizar la estabilidad del arrendatario/futuro comprador y la calidad del activo. A su vez, se irán realizando adquisiciones en la ciudad de Valencia, comenzando a implementar el modelo allí en los primeros meses de 2024.

En 2024 se estima que el 80% de las compras se realizarán en Madrid, creciendo de manera estable en Valencia y en otras ciudades. Durante el ejercicio se contempla la posibilidad de comenzar la actividad en nuevas ciudades con métricas interesantes para el modelo como demuestran estudios de mercado realizados. Estas localizaciones, serán por lo general capitales de provincia en las que se repite el problema que el modelo de negocio de la Sociedad trata de solucionar.

El mercado potencial de la Sociedad se considera elevado y en crecimiento, dada la cada vez mayor necesidad de las personas de buscar alternativas aplicables desde ya que les permitan acceder a la vivienda en propiedad, mientras viven y disfrutan ya de ella.

11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2023, ni los miembros del Órgano de Administración de Inmuebles en Alquiler Resydenza SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2023 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- El pasado 6 de febrero de 2024, el accionista único de la Sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. acordó el desembolso total del capital suscrito pendiente de desembolsar que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 1.898.860 euros. El referido desembolso de capital se ha producido el 6 de febrero de 2024 y ha sido elevado a público ante notario el 8 de febrero de 2024. Con este desembolso, el capital social de la Sociedad se encuentra totalmente desembolsado.

11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2023, ni los miembros del Órgano de Administración de Inmuebles en Alquiler Resydenza SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2023 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- El pasado 6 de febrero de 2024, el accionista único de la Sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. acordó el desembolso total del capital suscrito pendiente de desembolsar que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 1.898.860 euros. El referido desembolso de capital se ha producido el 6 de febrero de 2024 y ha sido elevado a público ante notario el 8 de febrero de 2024. Con este desembolso, el capital social de la Sociedad se encuentra totalmente desembolsado.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión han sido aprobados por el Órgano de Administración, en su reunión del 14 de febrero de 2023 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 48 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 48 ambos inclusive, firmando esta última hoja el Administrador Único.

El Administrador Único de la Sociedad, abajo firmante, manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre del 2001.

Madrid, 14 de febrero de 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the company name.

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC
PRYCONSA, S.A.
D. Marco Colomer Barrigón
Administrador Único**

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

IDA1

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:

Forma jurídica: SA: SL:

Otras:

LEI: Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio: Provincia:

Código postal: Teléfono:

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01040"/>	<input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/>	<input type="text"/>

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Porcentaje de mujeres en el órgano de administración (2):	EJERCICIO 2022 (3)		EJERCICIO 2021 (4)	
	<input type="text" value="04211"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2022 (3)		EJERCICIO 2021 (4)	
FIJO (5):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>
NO FIJO (6):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text" value="04010"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
------------------------------------	----------------------	----------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2022 (3)				EJERCICIO 2021 (4)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text"/>				
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text"/>				

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2022 (3)			EJERCICIO 2021 (4)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.022"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2.021"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.022"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="2.021"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>

Número de páginas presentadas al depósito:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:

Miles de euros:

Millones de euros:

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
- (2) En el Órgano de Administración, en caso de administrador único, se indicará 0% o 100%. En caso de varios administradores solidarios o mancomunados o Consejo de Administración, se indicará el porcentaje que corresponda.
- (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (4) Ejercicio anterior.
- (5) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
- (6) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

IDA2

APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto	EJERCICIO <u>2022</u> (2)	EJERCICIO <u>2021</u> (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	91000	
Remanente.	91001	
Reservas voluntarias.	91002	
Otras reservas de libre disposición.	91003	
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN.	91004	

Aplicación a	EJERCICIO <u>2022</u> (2)	EJERCICIO <u>2021</u> (3)
Reserva legal.	91005	
Reservas especiales.	91007	
Reservas voluntarias.	91008	
Dividendos.	91009	
Remanente y otros.	91010	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.	91011	
APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO.	91012	

INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)

	EJERCICIO <u>2022</u> (2)	EJERCICIO <u>2021</u> (3)
Período medio de pago a proveedores (días).	94705 20	20

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

Información sobre las personas físicas conforme a los artículos 3.6) y 30 de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, modificada por la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018; al artículo 4.2.b), 4.2.b.bis) y 4 bis de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, tras la modificación perada por el Real Decreto-ley 7/2021, y al artículo 8 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

La sociedad está obligada a presentar la identificación del titular real por no cotizar en un mercado regulado de la UE o de un país tercero equivalente (1) SI

La sociedad presenta por primera vez o actualiza los datos de identificación del titular real (2) SI

Indique el tipo de actualización de los datos de identificación del titular real (3)

Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos (4)

I. Titular real persona física - % de participación

I.a Con % de participación en el capital superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACIMIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (11)
COLOMER BARRIGON, JOSE LUIS	ES	DNI	00695217L	03.04.1962	ES	ES		48,85
COLOMER BARRIGON, MARCO	ES	DNI	00695218C	14.12.1960	ES	ES		37,39

I.b Con % de participación por derechos de voto superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACIMIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (12)
COLOMER BARRIGON, JOSE LUIS	ES	DNI	00695217L	03.04.1962	ES	ES		48,85
COLOMER BARRIGON, MARCO	ES	DNI	00695218C	14.12.1960	ES	ES		37,39

II. Titular real persona física asimilada

En caso de no existir persona física que posea o controle un porcentaje superior al 25% del capital o derechos de voto, indique los titulares reales; en este caso, administrador o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el art. 8 del Real Decreto 304/2014

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACIMIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)

(1) Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes

(2) El cumplimiento de esta hoja tiene carácter obligatorio en todo caso

(3) Indique PRIMERA si presenta por primera vez, ACTUALIZACIÓN si actualiza los datos por cambio de titular real, o RECTIFICACIÓN si rectifica los datos erróneos de una declaración previa

(4) Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos. Cumplimentar con el formato DD.MM.YYYY

(5) Indicar apellidos, nombre. Se significa la necesidad de separar los apellidos del nombre mediante una coma

(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2

(7) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.

(8) Número de documento identificativo del titular real

(9) Cumplimentar con el formato DD.MM.AAAA

(10) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2

(11) Detallar en la tabla III.a las sociedades intervinientes en la cadena de control

(12) Detallar en la tabla III.b las sociedades intervinientes en la cadena de control

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control

III.a Control a través de participación en el capital

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.a con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NIVEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAÍS EXPE. DICIÓN DOCU- MENTO (3)	TIPO DOCU- MENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIO- NALI- DAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)
00695217L	1	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA SA	ES	NIF	00695217L	ES	GLORIETA CUATRO CAMINOS 6 Y 7	9598001P2F8RA6CC0704
00695218C	2	PER 32 SL	ES	NIF	00695218C	ES	GLORIETA CUATRO CAMINOS 6 Y 7	959800VQCA7YDDFTWV54

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.a Control a través de participación en el capital

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.a, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
00695217L	00695217L	A88411889	100,00
00695218C	00695218C	A88411889	85,61

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
 (2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
 (3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
 (4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
 (5) Número de documento identificativo de la sociedad
 (6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
 (7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
 (8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier) . Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distinta de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
 (9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
 (10) Documento identificativo de la sociedad participada

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control

III.b Control a través de derechos de voto

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.b con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NIVEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAÍS EXPE. DICIÓN DOCUMENTO (3)	TIPO DOCUMENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIONALIDAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)
00695217L	1	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA SA	ES	NIF	00695217L	ES	GLORIETA CUATRO CAMINOS 6 Y 7	9598001P2F8RA6CC0704
00695218C	2	PER 32 SL	ES	NIF	00695218C	ES	GLORIETA CUATRO CAMINOS 6 Y 7	959800VQCA7YDDFTWV54

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control**IV.b Control a través de derechos de voto**

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.b, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
00695217L	00695217L	A88411889	100,00
00695218C	00695218C	A88411889	85,61

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control

(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos

(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2

(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.

(5) Número de documento identificativo de la sociedad

(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2

(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal

(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier). Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distinta de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido

(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada

(10) Documento identificativo de la sociedad participada

SOCIEDAD INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU		NIF A88411889
--	--	------------------

DOMICILIO SOCIAL GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7		
--	--	--

MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO(2) 2022
---------------------	---------------------	----------------------

Realización, durante el ejercicio, de operaciones de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

Ámbito territorial de operaciones(1):

Países donde realiza operaciones:

Provincias donde realiza operaciones:

Municipios donde realiza operaciones:

¿Ha prestado servicios a no residentes?(3)

¿La actividad de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, es la única y exclusiva que se presta?

Volúmen Facturado por dichos servicios:

Último Ejercicio <input type="text"/>	Ejercicio Precedente <input type="text"/>	Incuantificable <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	--

Número de Operaciones/Servicios por cuenta de terceros, prestados por el profesional o disponiendo que otros lo ejerzan:

	Número de Operaciones
Constitución de sociedades u otras personas jurídicas.	
Dirección, secretaría y/o asesoría externa de una sociedad.	
Socio de una asociación o similar.	
Facilitar domicilio social, dirección comercial, postal, administrativa o similar a una persona jurídica	
Funciones de fiduciario en un fideicomiso, trust o instrumento similar	
Funciones de accionista por cuenta ajena.	

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES (en caso de presentación en papel)

(1) Municipal, provincial, autonómico, nacional o internacional.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Sí o No

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	A88411889		UNIDAD (1)						
DENOMINACIÓN SOCIAL:			Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09001</td><td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>								
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU		Espacio destinado para las firmas de los administradores	Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>		
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
			Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09003	<input type="checkbox"/>				
09003	<input type="checkbox"/>								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (2)	EJERCICIO 2021 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	0	0
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200		
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	2.008.647,96	13.681,96
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	916,77	133,11
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	916,77	133,11
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	2.007.731,19	13.548,85
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	2.008.647,96	13.681,96

- (1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A88411889

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMUEBLES EN ALQUILER
RESYDENZA SOCIMI SAU

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2022 (1)

EJERCICIO 2021 (2)

			EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		2.008.141,50	13.681,96
A-1) Fondos propios	21000		2.008.141,50	13.681,96
I. Capital	21100		2.001.800,00	3.000,00
1. Capital escriturado	21110		5.000.000,00	3.000,00
2. (Capital no exigido)	21120		-2.998.200,00	
II. Prima de emisión	21200		12.000,00	12.000,00
III. Reservas	21300			
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-1.318,04	-828,56
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-4.340,46	-489,48
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		0	0
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA.2.2

NIF: A88411889

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMUEBLES EN ALQUILER
RESYDENZA SOCIMI SAU

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		506,46	0
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300			
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		506,46	
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		506,46	
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		2.008.647,96	13.681,96

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A88411889

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMUEBLES EN ALQUILER
RESYDENZA SOCIMI SAU

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022 (1)	EJERCICIO 2021 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400		
5. Otros ingresos de explotación	40500		
6. Gastos de personal	40600		
7. Otros gastos de explotación	40700	-4.340,46	-489,48
8. Amortización del inmovilizado	40800		
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		
13. Otros resultados	41300		
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100	-4.340,46	-489,48
14. Ingresos financieros	41400		
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
b) Otros ingresos financieros	41490		
15. Gastos financieros	41500		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		
17. Diferencias de cambio	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		
c) Resto de ingresos y gastos	42130		
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300	-4.340,46	-489,48
20. Impuestos sobre beneficios	41900		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500	-4.340,46	-489,48

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

**MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

IMA

SOCIEDAD INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU	NIF A88411889
--	------------------

DOMICILIO SOCIAL GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7
--

MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2022
---------------------	---------------------	-------------------

Contenido Obligatorio

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, pueden mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.



Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)

	Métrica	Valor	Importe ⁽⁶⁾
Emisiones Alcance 1 ⁽¹⁾	TnCO ₂		
Emisiones Alcance 2 ⁽²⁾	TnCO ₂		
Emisiones Alcance 3 ⁽³⁾	TnCO ₂		
Consumo de energía dentro de la organización ⁽⁴⁾	Kwh		
Consumo de agua ⁽⁵⁾	m ³		

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
 (2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
 (3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
 Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el estándar ESRS E1.6 de sostenibilidad del EFRAG, que se aprobarán mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
 Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:
<https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx> (para emisiones alcance 1 y 2).
 (4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como el estándar ESRS E1.5 de sostenibilidad del EFRAG que se aprobará mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.
 (5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como el estándar ESRS E3.4 de sostenibilidad del EFRAG que se aprobará mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.
 (6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA , S.L. se constituye en Madrid, a 7 de junio de dos mil diecinueve mediante escritura publica otorgada ante el Notario Miguel Garcia Gil nº de protocolo 1073. Su domicilio se encuentra en Madrid, Gta. Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid.

Con fecha 22 de septiembre de 2022 se transforma en SAU pasando a denominarse INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU, escritura publica otorgada ante el Notario Juan Manuel Lozano Carreras nº protocolo 2099

la actividad principal de su objeto social es la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisicion y promocion de bienes e inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. la actividad de promocion incluye la rehabilitacion de edificaciones en los terminos establecidos en la ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el Valor añadido.

La duracion de la sociedad es indefinida

BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A.- IMAGEN FIEL

Las Cuentas Anuales adjuntas reflejan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa. No ha habido razones excepcionales que haya impedido la aplicación de las disposiciones legales en materia contable y que impidan mostrar o afecten a la imagen fiel de la sociedad.

B.- PRINCIPIOS CONTABLES OBLIGATORIOS APLICADOS

Para la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas se han aplicado los principios contables y normas de valoración establecidas en el Plan General Contable. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto en las Cuentas Anuales, se haya dejado de aplicar en la elaboración de las cuentas adjuntas

C.- COMPARACION DE LA INFORMACION

Las cuentas adjuntas presentan la información del ejercicio anterior de acuerdo al modelo establecido por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y que inician su ejercicio económico a partir del 1 de enero de 2022

CRITERIOS Y NORMAS DE VALORACION

1. Impuestos sobre beneficios

Una vez determinado el beneficio antes de impuestos, se efectúan los ajustes, tanto temporales como permanentes, para convertir el resultado contable en resultado fiscal, a continuación se aplican las Deducciones y Bonificaciones a que la empresa tenga derecho.

2. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

3. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

No hay transacciones.

4. Provisiones y contingencias

No se ha producido ninguna pérdida por deterioro de la cartera de valores al 31/12/22

NO HAY ANOTACIONES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

MAa4

Apartado 4: «Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias»

NIF:	A88411889	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio actual.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		1	2	3
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2022</u> (1)	9200			
(+) Entradas	9201			
(+) Correcciones de valor por actualización (3)	9214			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2022</u> (1)	9203			
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2022</u> (1)	9204			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205			
(+) Aumento de la amortización acumulada por efecto de la actualización	9215			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2022</u> (1)	9208			
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2022</u> (1)	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2022</u> (1)	9213			
b) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		19	29	39
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2021</u> (2)	9200			
(+) Entradas	9201			
(+) Correcciones de valor por actualización (3)	9214			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2021</u> (2)	9203			
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2021</u> (2)	9204			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205			
(+) Aumento de la amortización acumulada por efecto de la actualización	9215			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2021</u> (2)	9208			
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2021</u> (2)	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2021</u> (2)	9213			
c) Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.				
Descripción del elemento objeto del contrato		Total contratos		
Coste del bien en origen		92200		
Cuotas satisfechas:		92201		
- ejercicios anteriores		92202		
- ejercicio <u>2022</u> (1)		92203		
Importe cuotas pendientes ejercicio <u>2022</u> (1)		92204		
Valor de la opción de compra		92205		
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior. (3) Si la empresa ha realizado alguna actualización, deberá indicarse la Ley que la autoriza.				

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

NO HAY ANOTACIONES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Apartado 5: «Activos financieros»

NIF:	A88411889	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU		Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

		CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS					
		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros (3)		TOTAL	
		Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
		1	2	3	4	5	6
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2021 (1)	9330						
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331						
(-) Reversión del deterioro	9332						
(-) Salidas y reducciones	9333						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2021 (1)	9335						
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331						
(-) Reversión del deterioro	9332						
(-) Salidas y reducciones	9333						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2022 (2)	9335						

b) Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable.

		CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS VALORADOS A VALOR RAZONABLE		
		Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Activos a valor razonable con cambios en patrimonio neto	TOTAL
		5	3	4
Valor razonable al inicio del ejercicio 2021 (1)	9340			
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio 2021 (1)	9341			
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio 2021 (1)	9342			
Valor razonable al final del ejercicio 2021 (1)	9343			
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio 2022 (2)	9341			
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio 2022 (2)	9342			
Valor razonable al final del ejercicio 2022 (2)	9343			

c) Correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones.

		Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2021 (1)	(+/-) Variación deterioro a pérdidas y ganancias	(+) Variación contra patrimonio neto	(-) Salidas y reducciones	(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2022 (2)
		59	1	2	3	4	5
Empresas del Grupo	9350						
Empresas multigrupo	9351						
Empresas asociadas	9352						
Total	9353						

(1) Ejercicio anterior.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los «Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar».

NO HAY ANOTACIONES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NIF:	A88411889	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU	

Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2022 (1)

		VENCIMIENTO EN AÑOS						
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7
Deudas con entidades de crédito	9420							
Acreeedores por arrendamiento financiero	9421							
Otras Deudas	9422							
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9423							
Acreeedores comerciales no corrientes	9424							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9425							
<i>Proveedores</i>	9426							
<i>Otros Acreeedores</i>	9427							
Deuda con características especiales	9428							
TOTAL	9429							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

El capital social esta constituido por 5.000.000,00 participaciones valor nominal de 1 euro por participacion .

Se amplia capital el 22 de septiembre de 2022 por importe de 4.997.000,00 participaciones hasta alcanzar la cifra de 5.000.000,00 euros, mediante la emision de 4.997.000,00 acciones nominativas valor nominal cada una de 1 euro. dicha ampliacion fue suscrita por el socio unico promociones y construcciones pyc pryconsa, s.a. quien desembolso mediante aportacion dineraria la cantidad de 1.998.800,00(40%) del valor de la s acciones representativas del aumento de capital. el sesenta por ciento restante del valor queda pendiente de desembolso cmo dividendos pasivos para ser satisfecho en una o varias veces en el plazo maximo de dos años a contar desde la fecha de la decision de aumento de capital. el capital pendiente de desembolso asciende a la cantidad de 2.998.200,00

NO HAY ANOTACIONES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NO HAY ANOTACIONES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Apartado 9: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	A88411889	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU	

a) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2022 (1).

		Entidad dominante	Empresas dependientes	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
		1	2	3	4	5	6
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701						
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703						
Compras de activos corrientes	9704						
Compras de activos no corrientes	9705						
Prestación de servicios, de la cual:	9706						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707						
Recepción de servicios	9708						
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710						
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712						
Ingresos por intereses cobrados	9713						
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714						
Gastos por intereses pagados	9715						
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716						
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717						
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718						
Garantías y avales recibidos	9719						
Garantías y avales prestados	9720						

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 9: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	A88411889	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU		

b) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2021 (1).

		Entidad dominante	Empresas dependientes	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
		19	29	39	49	59	69
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701						
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703						
Compras de activos corrientes	9704						
Compras de activos no corrientes	9705						
Prestación de servicios, de la cual:	9706						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707						
Recepción de servicios	9708						
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710						
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712						
Ingresos por intereses cobrados	9713						
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714						
Gastos por intereses pagados	9715						
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716						
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717						
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718						
Garantías y avales recibidos	9719						
Garantías y avales prestados	9720						

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 9: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	A88411889	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU		

c) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2022 (1).

		Entidad dominante	Empresas dependientes	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
		1	2	3	4	5	6
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730						
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731						
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732						
B) ACTIVO CORRIENTE	9733						
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734						
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735						
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736						
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737						
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738						
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739						
d) Otros deudores, de los cuales	9740						
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741						
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742						
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743						
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744						
1. Deudas a largo plazo	9745						
a) Deudas con entidades de crédito	9746						
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747						
c) Otras deudas a largo plazo	9748						
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749						
D) PASIVO CORRIENTE	9750						
1. Deudas a corto plazo	9751						
a) Deudas con entidades de crédito	9752						
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753						
c) Otras deudas a corto plazo	9754						
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755						
a) Proveedores	9756						
b) Otros acreedores	9757						
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758						

- (1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Importe bruto de la inversión.

Apartado 9: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	A88411889	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU	

d) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2021 (1).

		Entidad dominante	Empresas dependientes	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
		19	29	39	49	59	69
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730						
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731						
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732						
B) ACTIVO CORRIENTE	9733						
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734						
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735						
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736						
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737						
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738						
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739						
d) Otros deudores, de los cuales	9740						
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741						
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742						
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743						
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744						
1. Deudas a largo plazo	9745						
a) Deudas con entidades de crédito	9746						
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747						
c) Otras deudas a largo plazo	9748						
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749						
D) PASIVO CORRIENTE	9750						
1. Deudas a corto plazo	9751						
a) Deudas con entidades de crédito	9752						
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753						
c) Otras deudas a corto plazo	9754						
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755						
a) Proveedores	9756						
b) Otros acreedores	9757						
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758						

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

NO HAY ANOTACIONES

NIF:	A88411889	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU		

Apartado 9: «Operaciones con partes vinculadas»

e) Importes recibidos por el personal de alta dirección		Ejercicio <u>2022</u> (1)	Ejercicio <u>2021</u> (2)
Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97709		
a) Importes devueltos o a los que se haya renunciado	97710		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97711		
f) Importes recibidos por los miembros de los órganos de administración		Ejercicio <u>2022</u> (1)	Ejercicio <u>2021</u> (2)
Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97729		
a) Importes devueltos o a los que se haya renunciado	97730		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97731		

Apartado 10: «Otra información»

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio		Ejercicio <u>2022</u> (1)	Ejercicio <u>2021</u> (2)
TOTAL EMPLEO MEDIO	98007		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU	NIF A88411889
--	------------------

DOMICILIO SOCIAL GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7
--

MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2022
---------------------	---------------------	-------------------

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias
 (Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente:0 Acciones/participaciones0 % del capital social

Saldo al cierre del ejercicio:0 Acciones/participaciones0 % del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
 AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
 ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
 EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
 RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
 RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
 AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de la Ley de Sociedades de Capital).
 AF: Acciones adquiridas mediante asistencia bancaria de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
 PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU NIF: A88411889

Datos Registrales:

Tomó: 39.261 Folio: 88 N° Hoja Registral: 697394 Fecha de cierre ejercicio social: 31.12.2022
(dd.mm.aaaa)

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2022

Balance	Pérdidas y Ganancias	Memoria	Estado cambios Patrimonio Neto	Estado de Flujos de Efectivo
Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>
Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>		
PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>		
Hoja identificativa de la sociedad <input checked="" type="checkbox"/>	Declaración Medioambiental <input checked="" type="checkbox"/>	Informe de Gestión <input type="checkbox"/>	Informe de Auditoría	Estado sobre información no financiera
			Voluntario <input type="checkbox"/>	Documento aparte <input type="checkbox"/>
			Obligatorio <input type="checkbox"/>	
Documento sobre servicios a terceros <input type="checkbox"/>	Declaración de identificación del titular real <input checked="" type="checkbox"/>	Modelo de Autocartera <input checked="" type="checkbox"/>	Certificado SICAV <input type="checkbox"/>	Anuncios de convocatoria <input type="checkbox"/>
Certificación Acuerdo <input checked="" type="checkbox"/>	Otros Documentos <input type="checkbox"/>	N° <input type="text"/>		
Código ROAC de los Auditores Firmantes <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Fecha de emisión del Informe de Auditoría <input type="text"/>	<input type="text"/>

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: MARCO COLOMER BARRIGON DNI: 00695218C

Domicilio: GTA CUATRO CAMINOS 6 Y 7 Código postal: 28.020

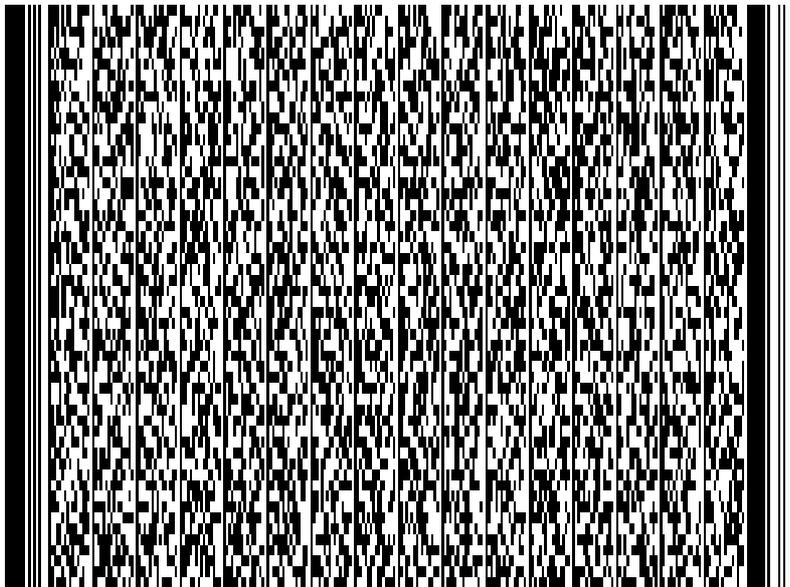
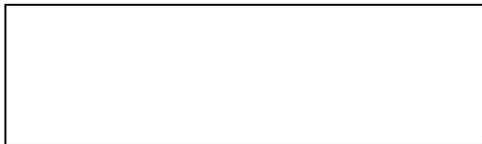
Ciudad: MADRID Provincia: MADRID

Teléfono: _____ Fax: _____ Correo electrónico: calvarez@pryconsa.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D



A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU NIF: A88411889

Datos Registrales:

Tomó: 39.261 Folio: 88 N° Hoja Registral: 697394 Fecha de cierre ejercicio social: 31.12.2022
(dd.mm.aaaa)

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2022

Balance	Pérdidas y Ganancias	Memoria	Estado cambios Patrimonio Neto	Estado de Flujos de Efectivo
Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>
Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>		
PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>		
Hoja identificativa de la sociedad <input checked="" type="checkbox"/>	Declaración Medioambiental <input checked="" type="checkbox"/>	Informe de Gestión <input type="checkbox"/>	Informe de Auditoría	Estado sobre información no financiera
			Voluntario <input type="checkbox"/>	Documento aparte <input type="checkbox"/>
			Obligatorio <input type="checkbox"/>	
Documento sobre servicios a terceros <input type="checkbox"/>	Declaración de identificación del titular real <input checked="" type="checkbox"/>	Modelo de Autocartera <input checked="" type="checkbox"/>	Certificado SICAV <input type="checkbox"/>	Anuncios de convocatoria <input type="checkbox"/>
Certificación Acuerdo <input checked="" type="checkbox"/>	Otros Documentos <input type="checkbox"/>	N° <input type="text"/>		
Código ROAC de los Auditores Firmantes <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Fecha de emisión del Informe de Auditoría <input type="text"/>	<input type="text"/>

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: MARCO COLOMER BARRIGON DNI: 00695218C

Domicilio: GTA CUATRO CAMINOS 6 Y 7 Código postal: 28.020

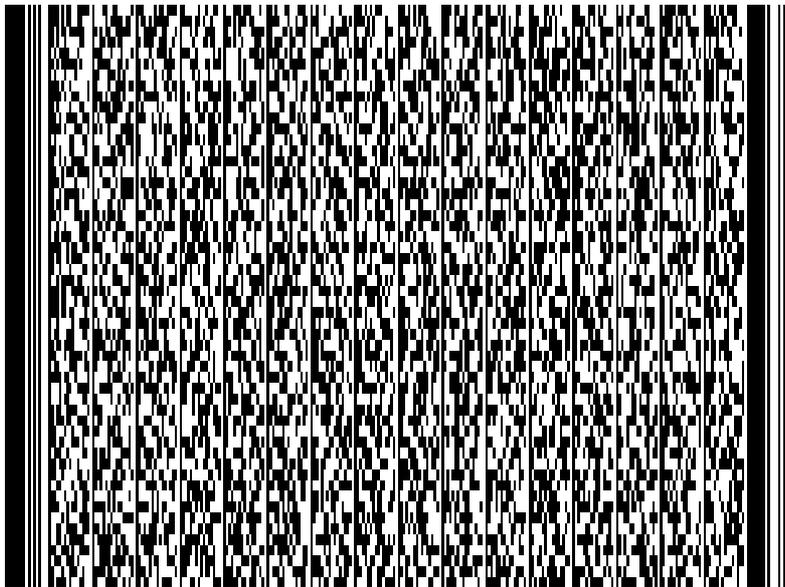
Ciudad: MADRID Provincia: MADRID

Teléfono: _____ Fax: _____ Correo electrónico: calvarez@pryconsa.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D



A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU NIF: A88411889

Datos Registrales:

Tomó: 39.261 Folio: 88 N° Hoja Registral: 697394 Fecha de cierre ejercicio social: 31.12.2022
(dd.mm.aaaa)

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2022

Balance	Pérdidas y Ganancias	Memoria	Estado cambios Patrimonio Neto	Estado de Flujos de Efectivo
Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>
Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviado <input checked="" type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>		
PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>	PYME <input type="checkbox"/>		
Hoja identificativa de la sociedad <input checked="" type="checkbox"/>	Declaración Medioambiental <input checked="" type="checkbox"/>	Informe de Gestión <input type="checkbox"/>	Informe de Auditoría	Estado sobre información no financiera
			Voluntario <input type="checkbox"/>	Documento aparte <input type="checkbox"/>
			Obligatorio <input type="checkbox"/>	
Documento sobre servicios a terceros <input type="checkbox"/>	Declaración de identificación del titular real <input checked="" type="checkbox"/>	Modelo de Autocartera <input checked="" type="checkbox"/>	Certificado SICAV <input type="checkbox"/>	Anuncios de convocatoria <input type="checkbox"/>
Certificación Acuerdo <input checked="" type="checkbox"/>	Otros Documentos <input type="checkbox"/>	N° <input type="text"/>		
Código ROAC de los Auditores Firmantes <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Fecha de emisión del Informe de Auditoría <input type="text"/>	<input type="text"/>

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: MARCO COLOMER BARRIGON DNI: 00695218C

Domicilio: GTA CUATRO CAMINOS 6 Y 7 Código postal: 28.020

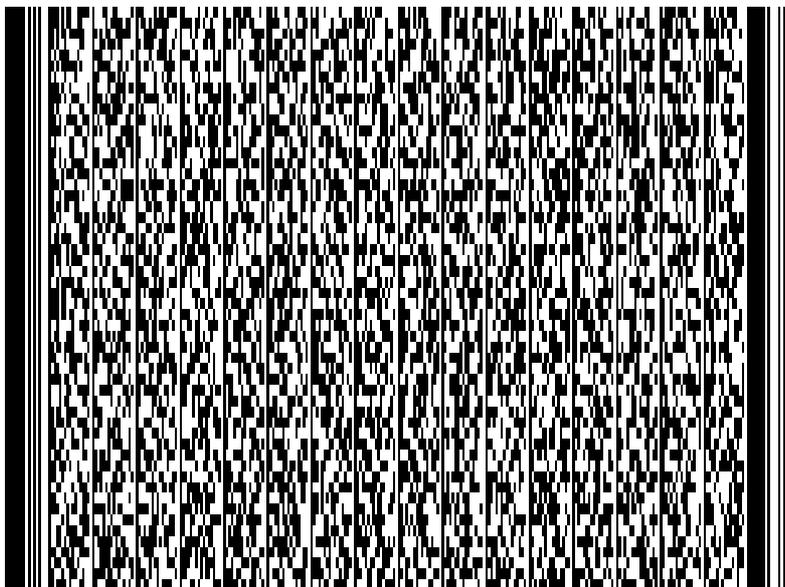
Ciudad: MADRID Provincia: MADRID

Teléfono: _____ Fax: _____ Correo electrónico: calvarez@pryconsa.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D



A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

SOCIEDAD: INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SAU

NIF: A88411889

DOMICILIO SOCIAL: GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7

MUNICIPIO: MADRID

PROVINCIA: MADRID

EJERCICIO: 2022

NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

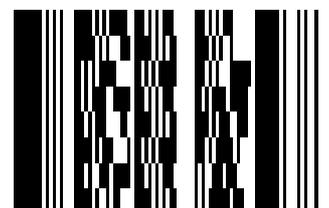
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC,PRYCON

REPRESENTADA POR MARCO COLOMER BARRIGON

ADMINISTRADOR UNICO

FIRMAS:

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:



NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

**ANEXO 2 INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS ACTIVOS
EMITIDO POR GESVALT**

Informe de Valoración

Cartera de diez Viviendas Ubicadas en la Provincia de Madrid

Diego Vilaró Colaianni
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 15/03/2024 8:31:42

Real Estate Advisory Services

Cliente: INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA.

Nº Expediente: 23-008566-3

Finalidad: Salida al BME Scaleup (Sistema multilateral de negociación)

Fecha de valoración: 31 de diciembre 2023

Índice

Índice.....	2
Alcance del Trabajo.....	4
1. Identificación y Estatus del Valorador.....	5
2. Identificación del Cliente.....	5
3. Finalidad de la Valoración.....	5
4. Identificación de los Activos a Valorar.....	5
5. Bases de Valoración.....	5
6. Fecha de Valoración.....	6
7. Alcance de la Investigación.....	6
8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas.....	6
9. Usuarios.....	7
10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).....	7
11. Fecha del Informe de Valoración.....	7
Análisis de la Cartera.....	8
1. EL ACTIVO.....	9
1.1. Introducción.....	9
1.2. Ubicación, Descripción y Superficies.....	9
1.3. Distribución de la Superficie de la Cartera.....	11
1.4. Estado de Conservación.....	12
1.5. Consideraciones Medioambientales.....	12
1.6. Riesgos de inundación, fuego y de sismos.....	12
1.7. Condiciones del terreno.....	12
2. LEGAL.....	13
2.1. Situación Jurídica.....	13
2.2. Situación Urbanística.....	14
2.3. Situación arrendaticia.....	14
3. ANÁLISIS DE MERCADO.....	15
3.1. Entorno Económico.....	15
3.2. Mercado Residencial Nacional.....	19
3.3. Mercado Residencial en Madrid.....	25
Valoración.....	28
4. VALORACIÓN.....	29
4.1. Método de Valoración.....	29
4.2. Consideraciones de la Valoración.....	30
4.3. Valor de Mercado.....	32

Anexos	33
A.1. Desglose de Valores Individuales	34
A.2. Rent Roll/Cuadro Resumen	35
Fichas de Valoración	36
Principios Generales Adoptados	37

Alcance del Trabajo

1. Identificación y Estatus del Valorador

La valoración ha sido realizada por Kristofer G. Wallin consultor de Gesvalt y supervisada por Diego Vilaró, MRICS, director del Departamento de Advisory Services de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), actuando como expertos independientes. Este informe de valoración (con expediente nº 23-008566-3) sustituye y anula los informes con nº de expediente 23-008566 y 23-008566-2 con fecha de emisión el pasado 31 de enero de 2024 y 11 de marzo de 2024 respectivamente.

2. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es **INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA.**

3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es para **Salida al BME Scaleup (Sistema multilateral de negociación).**

Nos gustaría destacar que nuestra opinión de valor está destinada únicamente a la finalidad expresada, y sus límites quedan restringidos a los descritos en el presente documento. Queremos hacer especial mención a la exclusión de cualquier tipo de responsabilidad ante terceras partes.

4. Identificación de los Activos a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de una cartera de diez inmuebles de tipología residencial en edificio plurifamiliar y anexos, ubicados en la provincia de Madrid. Todos los inmuebles se encuentran alquilados a fecha de valoración.

Se nos ha solicitado que indiquemos tanto valores brutos sin descontar el coste de adquisición, así como valores netos, descontando costes de adquisición.

En el informe se incluyen las fichas correspondientes a cada propiedad, donde se detallan sus características específicas y los datos relevantes considerados para su valoración.

5. Bases de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“*Red Book*”) vigentes desde el 31 de enero de 2022.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado de los inmuebles mencionados.

La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”.

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

Nuestra opinión de valor refleja el Valor de Mercado individual agregado de la cartera de activos inmobiliarios, no representando un valor de cartera. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

Se nos han aportado tasaciones previas realizadas durante el año 2023. El cliente nos ha confirmado que los inmuebles se encuentran en el mismo estado de conservación que cuando se realizaron las tasaciones y que estas reflejan la realidad de los inmuebles.

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

La valoración debe leerse juntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen varios planos, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

6. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **31 de diciembre de 2023**.

7. Alcance de la Investigación

El alcance de investigación se ha limitado a la información facilitada por el cliente e investigaciones públicas, entendiendo estas como correctas. No se ha realizado inspecciones a las propiedades.

8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

Para la elaboración de este informe hemos dispuesto de la siguiente información:

- Rent-roll/cuadro resumen de arrendamientos con gastos de comunidad, IBI y seguros anuales aportado por el cliente.
- Contratos de arrendamiento
- Contratos de promesa de compraventa.
- Notas simples registrales de los activos.
- Información catastral.
- Tasaciones realizadas en 2023.

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad y todos los datos que puedan afectar al valor son completos y correctos para el informe solicitado. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

9. Usuarios

Los usuarios del Informe serán el cliente, auditores y cualquier agente con interés legítimo en el proceso de salida a bolsa de la sociedad al mercado (SMN).

10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”), publicado en noviembre de 2021 y vigente desde el 31 de enero de 2022.

11. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 15 de marzo de 2024.

Análisis de la Cartera

1. EL ACTIVO

1.1. Introducción

La cartera objeto de valoración consiste en 10 inmuebles que se han valorado en informes individuales en formato ficha. Cada informe contine la valoración de la vivienda, así como de sus anexos. Los inmuebles se encuentran en edificios plurifamiliares.

Todos los activos están alquilados con contrato de arrendamiento vigente. Además, existe para cada una de las viviendas un contrato entre la propiedad y el inquilino de promesa de compraventa a futuro.

La cartera objeto de valoración está compuesto por un total de trece fincas registrales. Diez de ellas son viviendas, dos son plazas de garaje y una es un trastero. Además, a alguna vivienda le pertenece como anejo inseparable una plaza de aparcamiento y/o trastero.

La totalidad de los activos se ubican en diferentes municipios dentro de la provincia de Madrid.

En las fichas de valoración adjuntadas en los anexos de este informe podremos encontrar el detalle de la valoración, los comparables utilizados, la localización, descripción, situación arrendaticia, planimetría y fotos, entre otros.

1.2. Ubicación, Descripción y Superficies

La cartera objeto de valoración se compone de los siguientes diez activos inmobiliarios, donde indicamos la dirección exacta, superficie adoptada y si dispone de plaza de garaje o trastero:

#	Dirección	Municipio	CP	Sup Adoptada*	Garaje	Trastero
1	C/Turaco, 5, Bajo B	Madrid	28011	99,38	No	Si
2	Paseo De La Estación, 2, 1ºc	Valdemoro	28341	111,90	No	No
3	C/ Doctor Ulecia, 8, 4ª	Pozuelo de Alarcón	28224	126,74	No	No
4	C/Martell, 40, 1ºc	Madrid	28018	65,00	No	No
5	C/Transversal Sexta, 38, 5ºc	Madrid	28021	136,38	Si	Si
6	C/Martín Lopez Zubero, 2, 1ª	Brunete	28690	152,28	Si	Si
7	Avd. Pablo Neruda, 16, 1ª	Madrid	28038	68,75	No	No
8	Avd. Rafael Alberti, 39B 3ª	Madrid	28038	129,48	Si	No
9	C/Yécora, 61, Bajo C	Madrid	28022	151,79	Si	Si
10	Ctra. Loeches, 13, Portal I, 2B	Torrejón de Ardoz	28850	145,93	Si	Si

(*) Superficie incluyendo anexos y superficies de terrazas/jardín

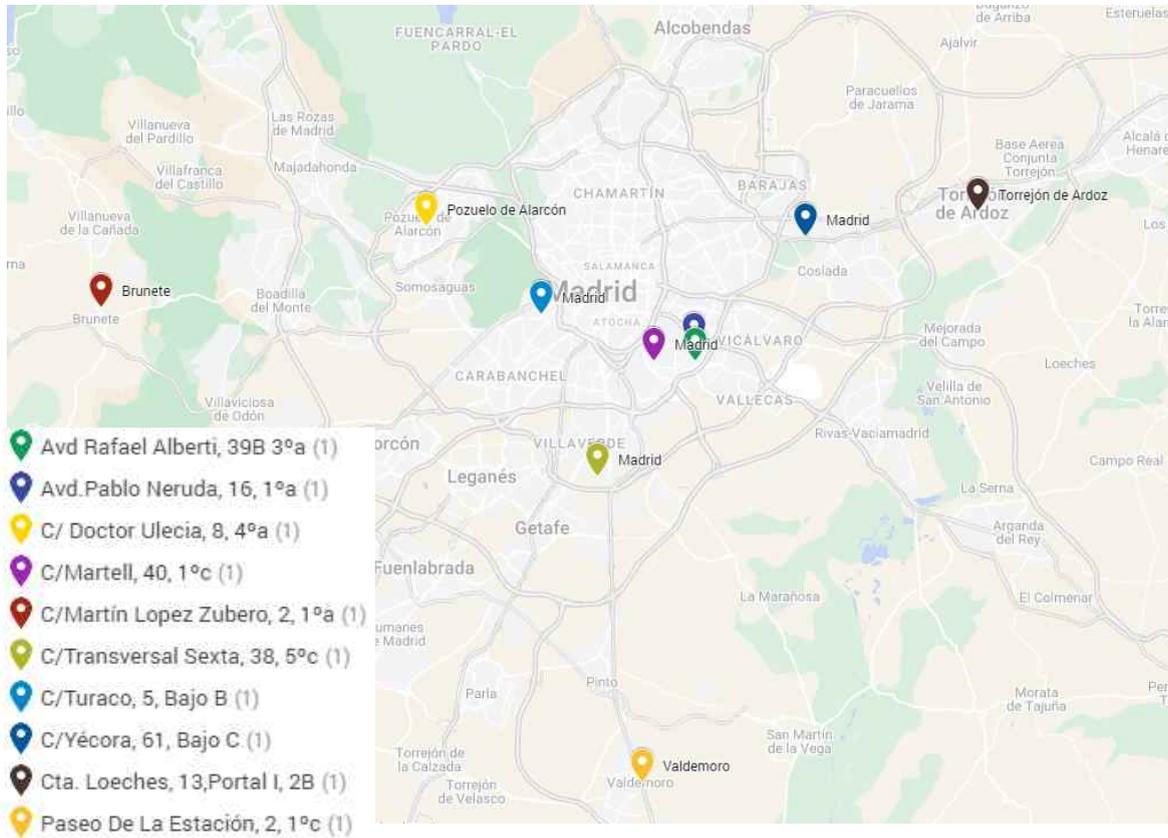
En la cartera podemos encontrar viviendas en planta baja, plantas intermedias y áticos en edificios plurifamiliares o urbanizaciones con zonas comunes. El 50% de las viviendas disponen de plaza de aparcamiento. El 50% de las viviendas disponen de trastero. La descripción detallada de cada una de las propiedades se ha obtenido de las tasaciones aportadas, así como las fotografías interiores, entendemos estas como correctas. En las fichas individuales de valoración podemos encontrar la descripción detallada de cada una de ellas.

Las superficies mostradas son las indicadas por el cliente y que corresponden con las adoptadas en las tasaciones aportadas y se han tenido en cuenta en la valoración de este informe. Las superficies

registrales y catastrales de cada activo se encuentran en las fichas individuales en los anexos de este informe.

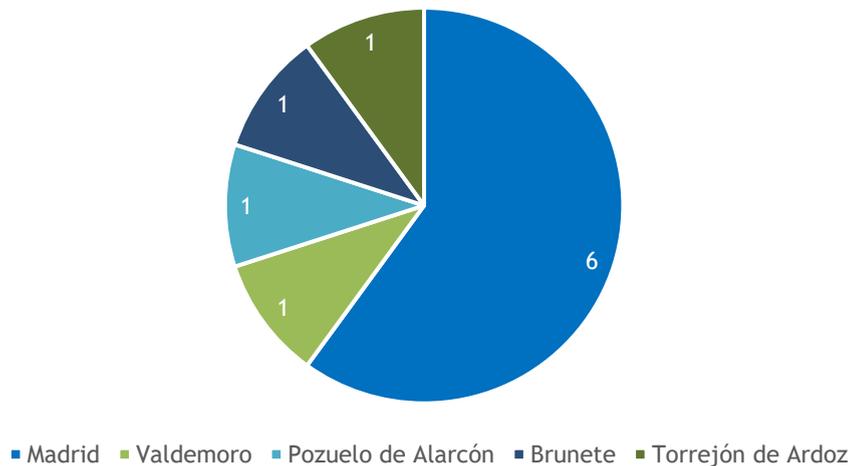
A continuación, mostramos un mapa con la ubicación de cada uno de los activos objeto de valoración.

La ubicación de los activos en la provincia de Madrid es la siguiente:



Como podemos observar en el mapa anterior, seis de los activos se ubican en el municipio de Madrid, uno en Valdemoro, uno en Pozuelo de Alarcón, uno en Brunete y uno en Torrejón de Ardoz. Además, las características concretas de los distintos emplazamientos se explicarán en la ficha individual de cada activo incorporadas en los anexos de este informe.

Distribución por Municipios (uds)



A nivel individual la descripción de los activos se desglosa en las valoraciones de cada activo que se adjuntan como anexos y que, además, incorporan planimetría, ubicación, documentación catastral y reportaje fotográfico.

1.3. Distribución de la Superficie de la Cartera

La siguiente tabla muestra la superficie de las viviendas, terrazas/jardines y de los anexos de acuerdo con las superficies adoptadas en las tasaciones aportadas y se han tenido en cuenta en la valoración, según indicaciones del cliente.

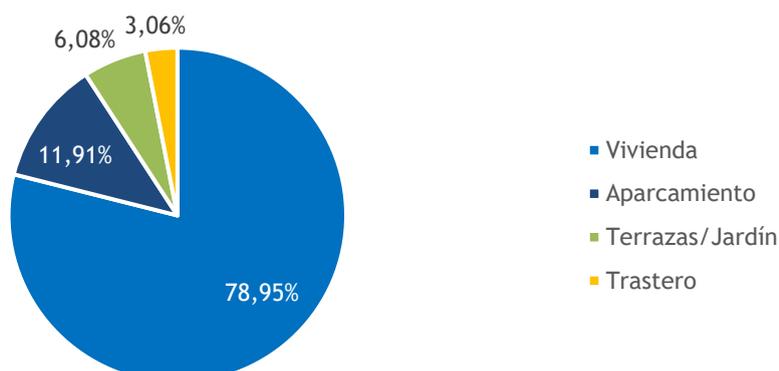
#	Dirección	Municipio	Superficie Total	Sup. Vivienda	Sup. Jardín/terrazza	Sup. Garaje	Sup. Trastero
1	C/ Turaco, 5, Bajo B	Madrid	99,38	86,67	5,79		6,92
2	Paseo De La Estación, 2, 1ºc	Valdemoro	111,90	111,90			
3	C/ Doctor Ulecia, 8, 4ªa	Pozuelo de Alarcón	126,74	101,87	24,87		
4	C/ Martell, 40, 1ºc	Madrid	65,00	65,00			
5	C/ Transversal Sexta, 38, 5ºc	Madrid	136,38	103,10		24,75	8,53
6	C/Martín López Zubero, 2, 1ªa	Brunete	152,28	100,40	18,20	30,05	3,63
7	Avd. Pablo Neruda, 16, 1ªa	Madrid	68,75	68,75			
8	Avd. Rafael Alberti, 39B 3ªa	Madrid	129,48	98,23		31,25	
9	C/ Yécora, 61, Bajo C	Madrid	151,79	92,03	23,31	28,52	7,93
10	Cta. Loeches, 13, Portal I, 2B	Torrejón de Ardoz	145,93	109,69		26,9	9,34

Podemos observar que las superficies de las viviendas van desde 65 m² hasta 111,90 m², el total de la superficie de la cartera de uso vivienda es de **937,64 m²**. El total de la superficie de la cartera es de **1.187,63**. La superficie de la cartera se reparte de la forma siguiente:

Superficie por Uso:

Uso	Superficie (m ²)
Vivienda	937,64
Aparcamiento	141,47
Trastero	36,35
Terrazas/Jardín	72,17
Total	1.187,63

Superficie por Uso (%/m²)



1.4. Estado de Conservación

Se desconoce el estado de conservación y acabados de las viviendas al no realizarse visita interior. El cliente nos ha indicado que se encuentra en el mismo estado y mantenimiento que las tasaciones aportadas y en las fotografías que se incluyen. En general el estado de conservación es bueno de acuerdo con su uso y antigüedad, habiéndose realizado en algunas viviendas mejoras y arreglos puntuales.

Debemos señalar además que Gesvalt no ha recibido instrucciones para llevar a cabo inspecciones internas, ni de la estructura, prueba de instalaciones, o cualquier otro tipo de investigación para determinar su estado de conservación. Nuestra valoración ha sido realizada sobre la base de que la propiedad está en buenas condiciones estructurales.

1.5. Consideraciones Medioambientales

No hemos emprendido ni encargado una evaluación ambiental para establecer si existe contaminación o puede existir, ni sabemos que tal evaluación haya sido preparada por un asesor especializado con respecto a la propiedad en cuestión y sus alrededores.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existe contaminación en relación con la propiedad suficiente para afectar el valor. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

1.6. Riesgos de inundación, fuego y de sismos

No hemos realizado ninguna investigación relacionada con los riesgos de inundación, sismo o incendio en el área donde se encuentra la propiedad y que podría afectar el valor de la propiedad.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existen dichos riesgos o están cubiertos por un seguro. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos podrían reducirse.

1.7. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención hacia los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

2. LEGAL

2.1. Situación Jurídica

Se nos ha facilitado todas las notas simples registrales de los activos.

En las notas simples facilitadas, los inmuebles objeto de valoración se encuentran registrados bajo el pleno dominio de INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA con CIF A88411889. Todas ellas emitidas entre el 9 de febrero de 2023 y 27 de diciembre de 2023.

Id	Dirección	FR. Vivienda	FR. Garaje	FR. Trastero
1	C/ Turaco, 5, Bajo B	86.200		
2	Paseo De La Estación, 2, 1ºc	13.138		
3	C/ Doctor Ulecia, 8, 4ª	14.633		
4	C/ Martell, 40, 1ºc	28.728		
5	C/ Transversal Sexta, 38, 5ºc	94.718		
6	C/ Martín López Zubero, 2, 1ª	11.232	11.119	11.160
7	Avd. Pablo Neruda, 16, 1ª	18.722		
8	Avda. Rafael Alberti, 39B 3ª	126.703		
9	C/ Yécora, 61, Bajo C	28.156	28.032	
10	Ctra. Loeches, 13, Portal I, 2B	55.855		

En las fichas de valoración también podemos encontrar el Registro de la Propiedad, Tomo, Libro, Folio e IDUFIR de cada uno de los activos.

Para la valoración se supone que los inmuebles están libres de cargas y gravámenes de índole urbanística que puedan tener un impacto negativo en su valor.

Los activos disponen de las siguientes referencias catastrales:

Id	Dirección	Referencia Catastral
1	C/ Turaco, 5, Bajo B	7832417VK3773D0048ZL
2	Paseo De La Estación, 2, 1ºc	2894301VK4429S0006WT
3	C/ Doctor Ulecia, 8, 4ª	2078201VK3727N0005AA
4	C/ Martell, 40, 1ºc	3408903VK4730G0006QU
5	C/ Transversal Sexta, 38, 5ºc	0651802VK4605B0144PD
6	C/Martín Lopez Zubero, 2, 1ª	5538901VK1753N0181XO/ 5538901VK1753N0068SX/ 5538901VK1753N0109BU
7	Avd. Pablo Neruda, 16, 1ª	5516250VK4751F0011UW
8	Avd. Rafael Alberti, 39B 3ª	5607301VK4750H0011SE
9	C/ Yécora, 61, Bajo C	1372801VK5717A0175BS/1372801VK5717A0051XF
10	Cta. Loeches, 13, Portal I, 2B	0183908VK6708S0214ZU

En las fichas de valoración individuales se encuentran todas las consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales de los inmuebles.

2.2. Situación Urbanística

Entendemos que los inmuebles cumplen con la regulación urbanística, ya que la mayoría de los activos se encuentran alquilados y en uso. No se han aportado licencias de ocupación. A los fines de la valoración, se ha considerado que las propiedades analizadas disponen de licencia y/o cumplen con la normativa urbanística vigente y están libres de cualquier tipo de carga que pudieran tener un impacto negativo en el valor o en la posible comercialización de los inmuebles objeto de valoración.

2.3. Situación arrendaticia

El siguiente listado detalla los arrendatarios, la renta pasante mensual bruta y fecha inicio y fecha finalización adoptada, de acuerdo con la información facilitada por el cliente:

Inquilino	Dirección	Renta (€/mes)	Garaje	Trastero	Fecha Inicio	Fecha Fin 2
Gareth Daniel Thomas	C/Turaco, 5, Bajo B	1.075,25 €	No	Si	11/01/2023	11/01/2030
Kelvin Antonio Suarez Chalas	Paseo De La Estación, 2, 1ºc	785,00 €	No	No	29/03/2023	29/03/2030
Fernando Menéndez González	C/ Doctor Ulecia, 8, 4ªa	1.320,00 €	No	No	01/06/2023	01/06/2030
Alba Gómez Bernabé	C/Martell, 40, 1ºc	780,00 €	No	No	10/05/2023	10/05/2030
Iván Bárcena Aréchaga	C/Transversal Sexta, 38, 5ºc	1.400,00 €	Si	Si	13/06/2023	13/06/2030
Hoi Yan Tong	C/Martín Lopez Zubero, 2, 1ªa	1.280,00 €	Si	Si	14/09/2023	14/09/2030
Marta Paz Del Pozo	Avd.Pablo Neruda, 16, 1ªa	915,00 €	No	No	28/07/2023	28/07/2030
Carolina Sol Gonzalez	Avd Rafael Alberti, 39B 3ªa	1.270,00 €	Si	No	29/09/2023	29/09/2030
Carlos Daniel Ramos Iglesias	C/Yécora, 61, Bajo C	1.289,00 €	Si	Si	08/02/2023	08/02/2030
Hector Reviriego Villar	Cta. Loeches, 13,Portal 1, 2B	1.280,00 €	Si	Si	14/11/2023	14/11/2030

Todas las viviendas están arrendadas. Seis de las viviendas se incluye en el arrendamiento un anexo (plaza de aparcamiento y/o trastero). También se nos ha aportado un contrato de promesa de compraventa sometido a condición resolutoria y podemos confirmar lo siguiente:

Que el potencial comprador será arrendatario durante los 3 primeros años prorrogable a 7 años opcionales y obligatorios para el arrendador. A partir del primer día del cuarto año el inquilino podrá realizar su interés con la adquisición final de la finca, con precios de venta diferentes en función del año que se realice la compraventa.

El futuro comprador aporta una cantidad de arras penales en función de cada vivienda. En caso de desestimiento del contrato por parte del potencial comprador perderá esa cantidad entregada.

El futuro comprador podrá abonar cantidades anuales en concepto de arras confirmatorias (limitado dependiendo de la vivienda), en función de la cantidad aportada anual, la renta pagadera por el inquilino puede obtener un descuento, denominado: "Descuento del Precio Base por Año". En el caso que el futuro comprador rescinda el contrato, la propiedad reintegrará al futuro comprador esas cantidades adelantadas en concepto de arras confirmatorias.

El precio base por año podrá incrementarse (limitado dependiendo de la vivienda) en aquellos gastos exigibles a la propiedad en concepto de gastos extraordinarios de la comunidad y reparaciones de la finca.

Hemos contado con los contratos vigentes de arrendamiento y contratos de compromiso de compraventa. Entendemos que la información facilitada es verídica y correcta, si la información no fuese correcta los valores podrían verse revisados.

3. ANÁLISIS DE MERCADO

3.1. Entorno Económico

La economía mundial en los últimos años ha estado marcada por sucesivos eventos inesperados, la pandemia del COVID-19, la invasión de Rusia a Ucrania y la persistente inflación ha supuesto un impacto en la economía sin precedentes.

Al finalizar el año 2023, la economía española mostró un desempeño más positivo de lo anticipado a principios de ese mismo año. Aunque es verdad que, durante la segunda mitad del período, la tasa de crecimiento se desaceleró, este debilitamiento se ha manifestado más tarde de lo inicialmente previsto y está siendo menos pronunciado de lo que se temía hace un año. Se revisa al alza el crecimiento del PIB al 2,4% para 2023. Debido a deterioro moderado de las perspectivas globales en un entorno de elevada incertidumbre, se revisa a la baja la previsión para el año 2024 desde el 1,8% al 1,6% (BdE). Continúa la transmisión de una política monetaria más restrictiva hacia la economía. El coste de financiación sigue incrementándose para familias y empresas. El BCE aumentó de nuevo sus tipos de interés en septiembre 2023 (+0,25%) con el objetivo de frenar la alta inflación en la eurozona y sitúa la tasa ya en un 4,50%, la más elevada desde octubre de 2008. Desde enero de 2023 ha subido 2 puntos. Tras varias subidas desde 2022, el BCE ve probable que bajen los tipos a mediados del año 2024.

España ocupa el puesto 23 en la lista global de los países desarrollados y es la 14ª economía del mundo por PIB nominal, la 5ª de la Unión Europea y la 4ª de la zona euro. Las cifras generales:

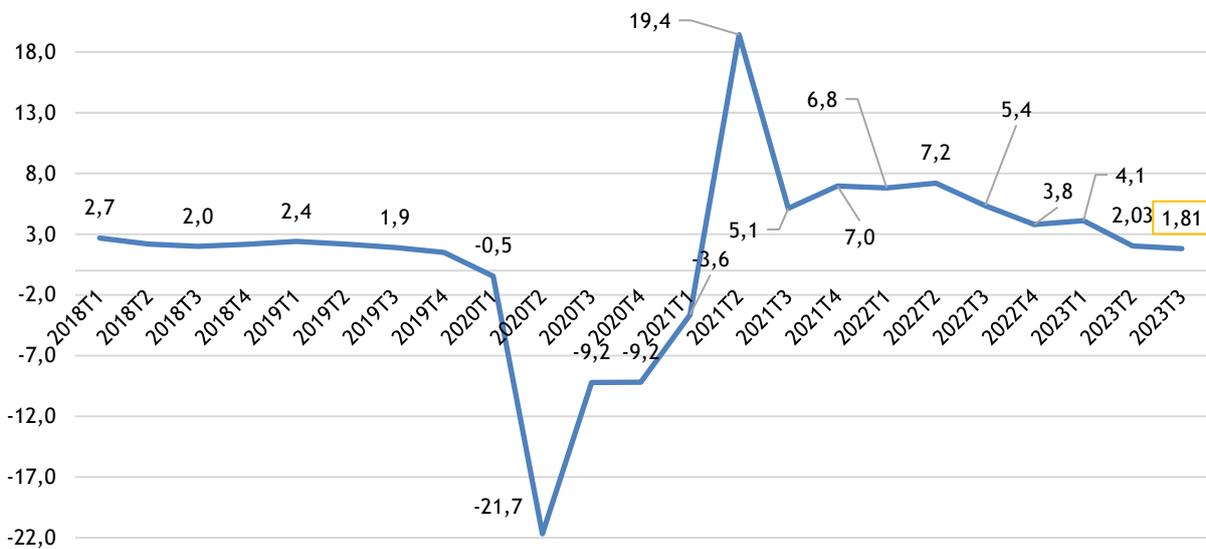
Población (2T 2023): 48,34 millones de habitantes.

Tasa de desempleo 3T 2023): 11,84%.

Renta per cápita (2022): 27.870 euros.

PIB

PIB por trimestre en España. (variación anual(%))



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

El PIB se vio drásticamente afectado por la pandemia de COVID-19, con un descenso del PIB del -9,5% (INE) en el cuarto trimestre de 2020, una de las mayores contracciones de Europa, recuperándose a partir del segundo trimestre de 2021, como se ilustra en el gráfico anterior.

Se revisa al alza el crecimiento del PIB en 2023 ya que la actividad ha demostrado un mayor dinamismo de lo esperado a inicios de año. La variación interanual del PIB se sitúa en el 3T 2023, según los datos publicados por el INE, en el 1,81% frente al 2,03% del trimestre anterior. La economía española creció un 0,3% en el 3T de 2023 respecto al 2T de 2023 en términos de volumen, esta tasa es 1 décima menor que la registrada en el 2T de 2023, cuando fue del 0,4%.

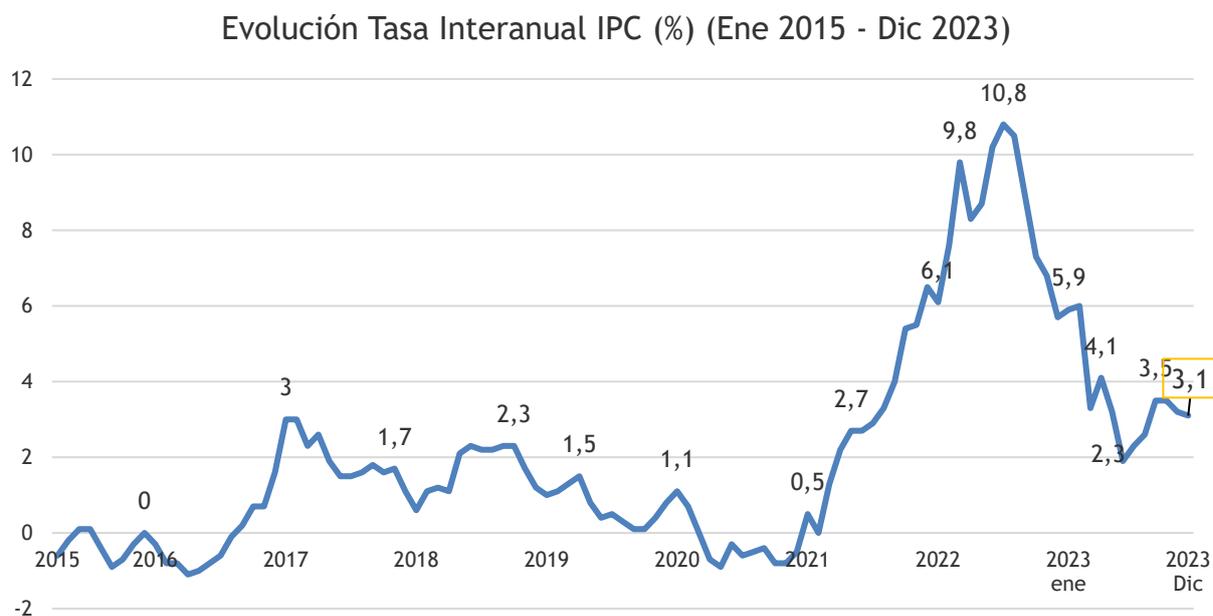
Al analizar los principales factores, se destaca la velocidad de crecimiento observada en el consumo de los hogares y el consumo público, ambos superando el 1% de forma trimestral. En contraste, persiste la preocupación por la desfavorable evolución de la inversión, que experimenta una disminución y, especialmente, por las exportaciones de bienes y servicios, que reflejan la debilidad de los principales socios comerciales y muestran una significativa caída del 4,1%.

La inversión en vivienda continuará limitada por las restricciones de oferta y los cambios en la regulación.

Índice de Precios de Consumo (IPC)

La tasa confirmada de la variación interanual del IPC general para el mes de diciembre de 2023 se ha situado en el 3,1%. Este indicador supone un ligero cambio respecto al mes de noviembre de 2023. La tasa repuntó en septiembre tras un descenso en los meses de verano. Este año 2023 deja atrás tasas, en algunos meses, por encima del 10% en el año 2022, que fueron las más altas desde 1985. Se espera que la inflación general repunte ligeramente. Cierra el 4T con un promedio en la tasa por encima del 3%.

En el siguiente gráfico podemos observar la evolución de la tasa interanual por meses:



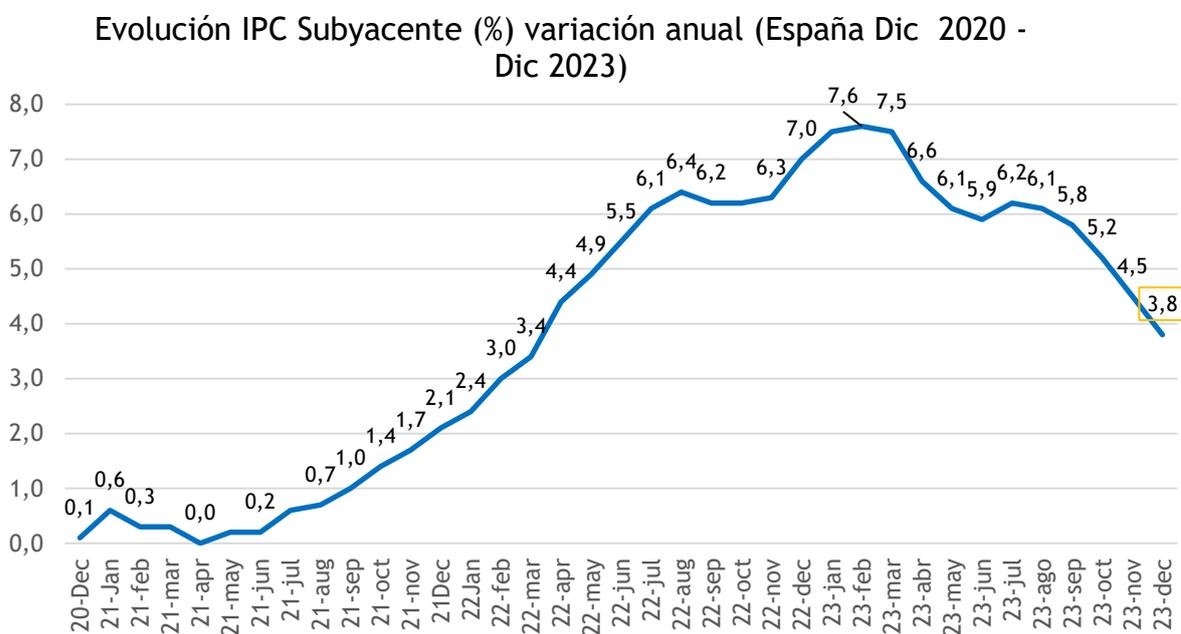
Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

El retroceso actual del IPC no basta para alcanzar el objetivo cercano del 2% del Banco Central Europeo, a pesar de la contracción en el 2T. Esto no significa que los precios bajen, sino que suben menos.

Hay que destacar que durante el pasado 2022 hemos estado viviendo una situación inflacionista que no se registraba desde los años 80. La inflación fue tan alta durante 2022 que se convirtió en una de las principales amenazas para la recuperación de la economía española.

El IPC interanual de la zona euro se ha situado en diciembre al 2,9%, medio punto porcentual por encima del dato del mes anterior y su cifra más baja desde julio de 2021.

A continuación, mostramos la evolución del IPC subyacente, que como podemos observar sigue en niveles muy altos.



Podemos observar en la gráfica anterior, que muestra la tasa anual del indicador de la inflación subyacente hasta diciembre 2023, se observa cómo se modera desde inicios de 2023, a pesar de estos datos sigue por encima del IPC general. En diciembre de 2023 ha sufrido un descenso de 0,7 puntos respecto a noviembre 2023 y sitúa la tasa en el 3,8%. Sitúa su diferencial frente al IPC general en 0,7 puntos.

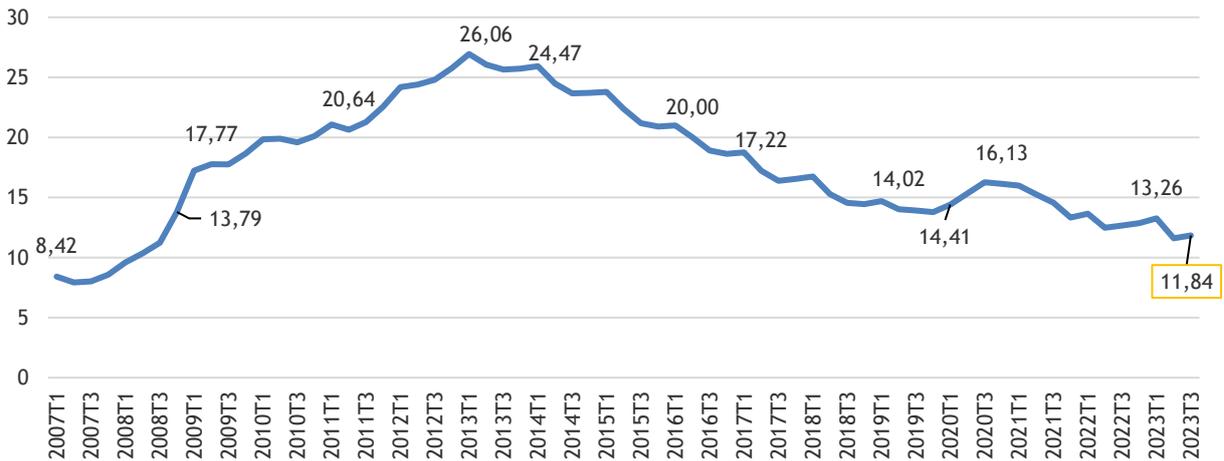
Empleo

La tasa de desempleo en España según la EPA se situó en 11,84 % en el 3T de 2023 lo que supone un incremento de la tasa en 0,24 puntos respecto al trimestre anterior que se situaba en el 11,60%, En el último año esta tasa ha descendido en 83 centésimas. El número de ocupados aumenta en 209.100 personas en el 3T de 2023 respecto al trimestre anterior (un 0,99%), 192.000 personas más en el sector privado y 17.000 personas en el sector público y se sitúa la cifra en 21.265.900.

La tasa de empleo (porcentaje de ocupados respecto de la población de 16 y más años) es del 52,38%, con un aumento de 25 centésimas respecto del trimestre anterior. En variación anual, esta tasa ha subido 97 centésimas.

Los asalariados crecen en este trimestre en 266.000 y el número de trabajadores por cuenta propia disminuye en 60.200 personas.

Evolución Tasa de Paro en España (%) - EPA

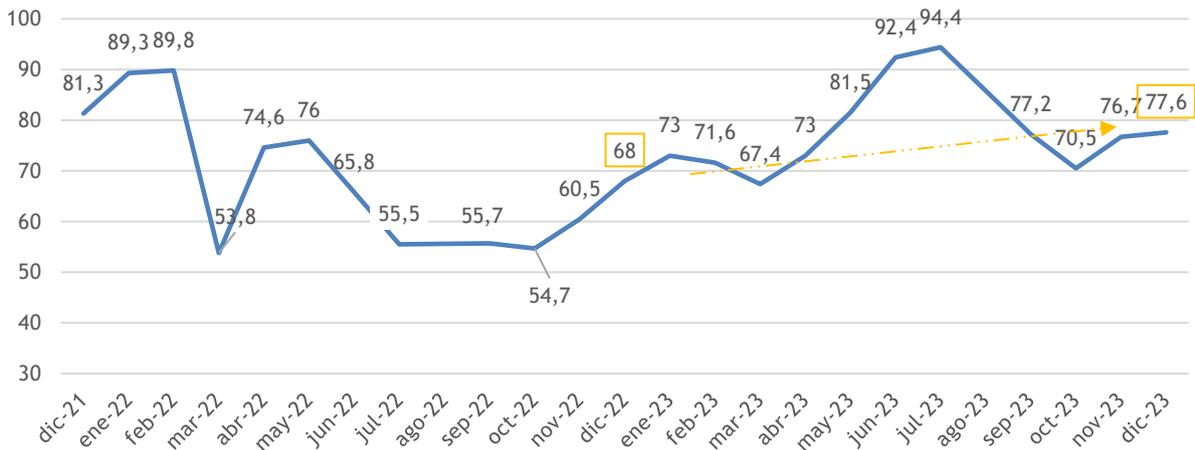


Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Indicador Mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

En relación al mes de diciembre de 2023, la evolución interanual es positiva. El ICC ha aumentado respecto al mismo mes del año anterior 2022 y también ha aumentado respecto al mes pasado.

Evolución ICC dic 21 - dic 23 (%)



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Si en diciembre del año pasado alcanzaba los 68,0 pts., este diciembre de 2023 ha aumentado hasta los 77,6 pts., es decir, ha aumentado desde el mismo periodo de 2022 un total de 9,6 pts. El aumento respecto al mes de noviembre es de 0,9 puntos. En promedio, la confianza del consumidor llegó a 77,8 puntos en 2023, marcando un aumento de 10,2 puntos en comparación con la media de 2022. Esta cifra también muestra una diferencia positiva de 27,9 puntos respecto al punto más bajo

registrado en 2012 y una disminución de 25,1 puntos en comparación con el punto más alto alcanzado en 2015 en la historia de la confianza del consumidor. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 puntos en el índice de julio de 2012.

Medidas Gubernamentales

El Consejo de Ministros ha aprobado diversas medidas en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales, entre las que destacan:

- Una de las principales novedades este año es la aprobación de la nueva ley de la vivienda en el Congreso el 27 de abril de 2023. Esta ley regula diferentes ámbitos del sector inmobiliario e incluye medidas como el límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC y limitando para 2024 al 3%, cabe recordar que hasta diciembre de 2023 ya fue limitada al 2%. Recargo de IBI para viviendas que se encuentren vacías, regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas en nuevos alquileres, medidas de protección ante desahucios, nueva definición de grandes tenedores, algunos beneficios fiscales para los propietarios de pisos en alquiler, entre otras regulaciones.
- Las pensiones contributivas se revalorizan al 3,8%, conforme al IPC, tras la revalorización de las pensiones en un 8,5% en 2022.
- Se ha elevado hasta los 1.080€ mensuales el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) para el año 2023. Se prevé que en 2024 haya más incrementos. El SMI se ha incrementado un 47% en los últimos 5 años.
- Se ha aprobado también ampliar un año el plazo por el cual no se puede desahuciar a personas en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional.

Además de otras medidas como la supresión del IVA para los alimentos de primera necesidad, ayudas directas a los agricultores y rebajas del 30 % del transporte público urbano e interurbano en los territorios donde el Gobierno autonómico y municipal lo complementen hasta el 50 %. Aprobación del bono cultural joven de 400 euros dirigida a quienes cumplan 18 años a lo largo de 2023 destinados a productos y actividades culturales

3.2. Mercado Residencial Nacional

Cerrando el cuarto trimestre de 2023, el precio de la vivienda en España mantiene la tendencia de crecimiento, aunque a un ritmo inferior al de los últimos meses. En estos tres meses, a raíz del estudio con datos de nuestras tasaciones, el incremento interanual ha sido del **2,1%** situándose en **1.538€/m²**. Además, en estos tres últimos meses volvemos a observar una caída en los precios en términos intertrimestrales. En comparación con el trimestre anterior, se ha producido un leve descenso del precio de la vivienda del 0,8%, lo que refleja la ralentización del mercado de compraventas y una estabilización de los precios; tras el repunte debido al adelanto en las decisiones de compra provocado por el aumento de tipos que se han venido repitiendo durante los últimos trimestres. Consideramos que esta cifra de crecimientos debería estabilizarse todavía más durante la primera mitad de 2024, pero ya se está apreciando en la actualidad en algunas zonas.

Desde los valores máximos alcanzados en 2008, el valor de las viviendas en el país, se han depreciado un -28,2 %. A continuación, podemos observar una gráfica de la evolución de los precios medios de vivienda en España desde el año 2007 hasta el 4T 2023.

Precio medio vivienda	Variación anual precio	Variación respecto al máx. alcanzado
1.538 €/m ²	+2,1 %	-28,2 % (4T23 / 1T08)



Fuente: Elaboración propia

El número de visados de dirección de obra nueva durante los nueve primeros meses de 2023 alcanzó las 81.025 unidades, lo que supone un ligero incremento del 3,5% respecto al mismo periodo del año anterior. Por el contrario, el volumen de las certificaciones finales de obra presenta una contracción en el acumulado, alcanzando la cifra de 64.065 con una caída interanual del -2,5%.

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), calculado por Registradores, presenta una variación interanual en el 3T 2023 del +0,5%, manteniendo un nivel de actividad superior al del año 2003, ejercicio que supone la base del índice.



Ante un escenario tan cambiante como el que hemos vivido durante el último año, los datos sobre las condiciones de financiación se han mantenido relativamente estables. El plazo medio de las nuevas hipotecas se sitúa en 24,6 años, una décima por debajo de la cifra registrada en el trimestre anterior.

Durante el tercer trimestre del año se ha visto reducido levemente el Loan to Value y en mayor medida el porcentaje de préstamos concedidos que superan el 80% del valor del inmueble. La ratio de préstamos dudosos ha disminuido un 20,4% interanual, situándose en 2,49. En la estimación del año 2022 del parque de viviendas nacional aumentó en casi 90.000 unidades lo que supone un incremento del 0,35% respecto a 2021, siendo la comunidad de Madrid la que más incremento registro seguido de

Navarra y de Baleares.

Según los últimos datos publicados, correspondientes al cierre del 2T 2023, el esfuerzo teórico necesario por las familias para adquirir una vivienda aumentó en 0,6 puntos respecto al 1T 2023, situándose en el 38,9%, lo que supone superar el umbral del 35% y es posible que llegue al 40% en 2024. La pérdida de poder adquisitivo ha provocado que, el número de años de salario que necesitaría dedicar una familiar de renta media para poder adquirir una vivienda también de tipo medio, sea de 7,6 años.

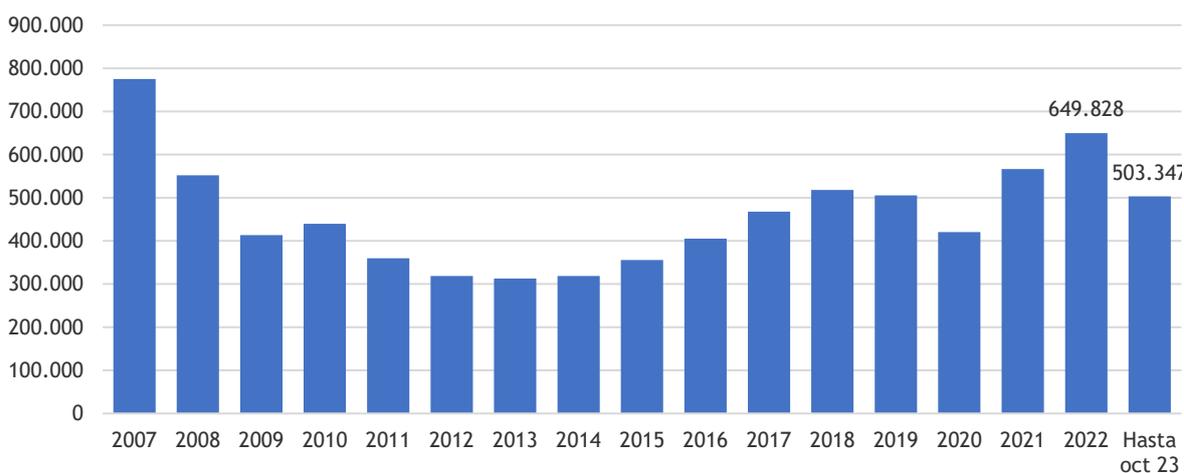
El número de nuevas empresas del sector inmobiliario, teniendo en cuenta construcción y actividades inmobiliarias, ha aumentado en los once primeros meses de 2023 un 13,15%, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Esto sitúa al sector por encima del promedio de constituciones de empresas (que fue +10,37%). Comparando exclusivamente los meses de noviembre de ambos años, el incremento superó al promedio con un 3,96%; siendo ligeramente superior el crecimiento en construcción (9,24%) respecto a las actividades inmobiliarias (0,33%).

Compraventa de viviendas en España

El número de compraventas de viviendas durante el ejercicio de 2022 alcanzó la cifra de **649.828 unidades**, teniendo en cuenta todos los regímenes y estados, según el INE, el segundo mejor registro desde el año 2007. En términos interanuales frente al mismo periodo de 2021, nos encontraríamos ante un incremento del 14,71%.

Centrándonos en el año 2023, en el acumulado desde enero hasta octubre 2023 se ha cerrado un 8,70% menos de compraventas respecto al mismo periodo de 2022 hasta las **503.347 compraventas**. A continuación, mostramos un gráfico con el número de compraventas realizadas acumuladas por año desde 2007 hasta octubre de 2023:

Compraventas en España 2007-2023 (unidades)



Fuente: INE

Si la comparación es interanual entre los meses de octubre la variación es mayor, hasta llegar al -11,07% y se acumulan ya nueve meses consecutivos con datos negativos. El mes de enero 2023 ha presentado la mejor cifra en 2023, con un total de 56.137 unidades. Andalucía, Cataluña, Comunidad

Valenciana y C. de Madrid absorbiendo más del 50% del total de compraventas.

Las compraventas realizadas por extranjeros durante el tercer trimestre de 2023 han supuesto el 20,2%. Las comunidades con mayor porcentaje de transacciones realizadas por extranjeros durante este trimestre fueron las Islas Baleares con un 41,0%, seguidas de la C. valenciana y Canarias, con un 38,4% y un 34,2% respectivamente. En términos absolutos, se aprecia un descenso en el número de compraventas realizadas por extranjeros en el año 2023 frente al mismo período de 2022 y descendiendo un 12,3% (variación interanual).

Precios residenciales en España

Manteniendo los crecimientos observados desde 2021, vemos como las diecisiete Comunidades Autónomas han incrementado su precio de venta promedio durante el cuarto trimestre de 2023 respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables los presenta las Islas Baleares (+6,5%), Islas Canarias (+5,8%) y la Región de Murcia (+5,3%), siendo las únicas comunidades con incrementos de +5,0%. Las únicas cuatro comunidades que presentan incrementos en los precios por debajo del 1% ha sido Navarra (0,0%); La Rioja (+0,9%), Extremadura (+0,9%) y Asturias (+0,9%).

El ranking de precios por comunidad autónoma en el cuarto trimestre de 2023 continúa sin cambios. Baleares sigue siendo la comunidad con los precios más elevados, con un valor promedio de 2.780 €/m². La segunda posición la ocupa Madrid, con 2.504 €/m²; seguida por País Vasco, que se sitúa este trimestre en un valor de 2.347 €/m². Por otro lado, la parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 852 €/m², seguida por Castilla La Mancha con 872 €/m², siendo las únicas comunidades con valores por debajo de 1.000€/m².

A nivel provincial, destacan los incrementos interanuales de Sevilla (+8,7%), Soria (+7,5%), las Islas Baleares (+6,5%), y las Palmas de Gran Canarias (+6,3%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Ciudad Real (-2,3%), Badajoz (-2,0%) y Orense (-2,0%). Las provincias con precios más elevados siguen siendo, Guipúzcoa, las Islas Baleares, Madrid, Vizcaya y Málaga; manteniendo valores superiores a los 2.000 €/m². Por otro lado, con un valor unitario por debajo de los 1.000 €/m² encontramos quince provincias, dos menos que en el trimestre anterior.

Si nos referimos exclusivamente a las capitales de provincias en valores de venta, San Sebastián continúa liderando el ranking y se sitúa en 4.253€/m², le sigue Barcelona con 3.483€/m² y Madrid con 3.357€/m².

La baja oferta de viviendas en alquiler junto con la elevada demanda hace que los precios del alquiler se hayan comportado de forma positiva y se traduzca en un aumento en los precios de las rentas estos últimos meses.

Durante el cuarto trimestre del año, observamos mayores incrementos en la evolución de los precios en el mercado de alquiler. Durante el cuarto trimestre del año, tan sólo una provincia presenta contracciones en sus rentas, siendo esta Lérida (-3,9%). Los incrementos mayores al 15% se presentan en Santa Cruz de Tenerife (+18,6%) y Segovia (+17,9%).

Barcelona sigue encabezando el ranking provincial en cuanto a rentas más elevadas con un promedio

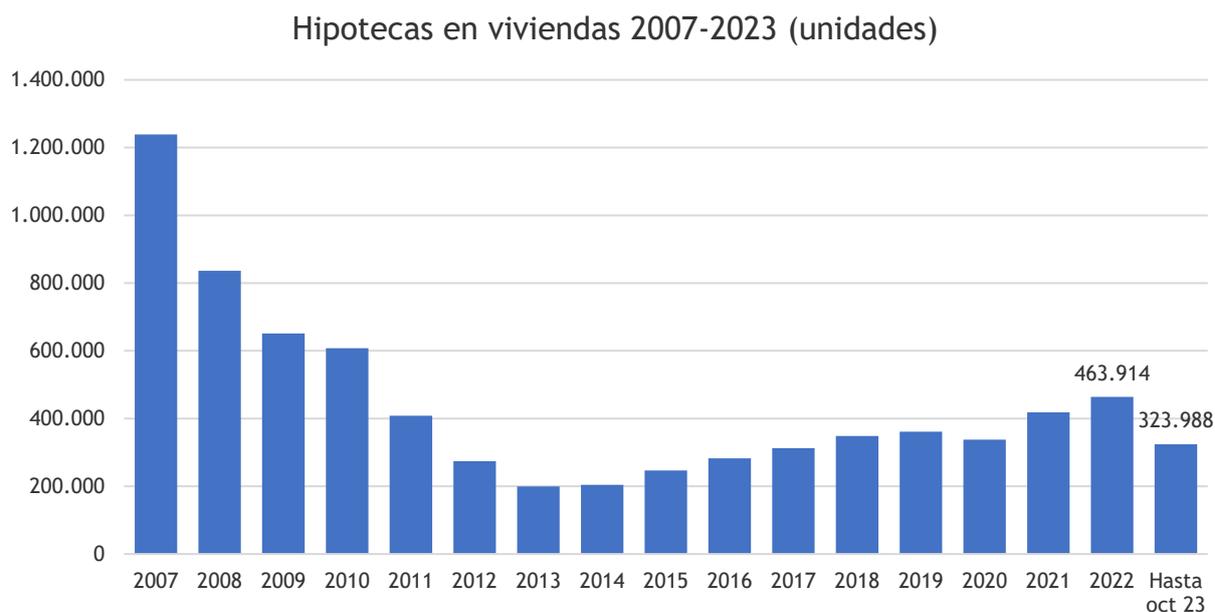
de 20,56 €/m²/mes, con Madrid en segunda posición (16,88 €/m²/mes) y Baleares en tercera (16,49 €/m²/mes). En la zona más baja del ranking encontramos las únicas tres provincias con unitarios de renta inferiores a los 5,50 €/m²/mes, siendo estas Jaén (4,89 €/m²/mes), Teruel (5,45 €/m²/mes) y Cuenca (5,49 €/m²/mes).

Hipotecas

El número total de hipotecas contratadas de viviendas durante el ejercicio del año 2022 ascendió a **463.914 hipotecas**, lo que supuso un incremento del 11% respecto a las registradas en el mismo periodo de 2021.

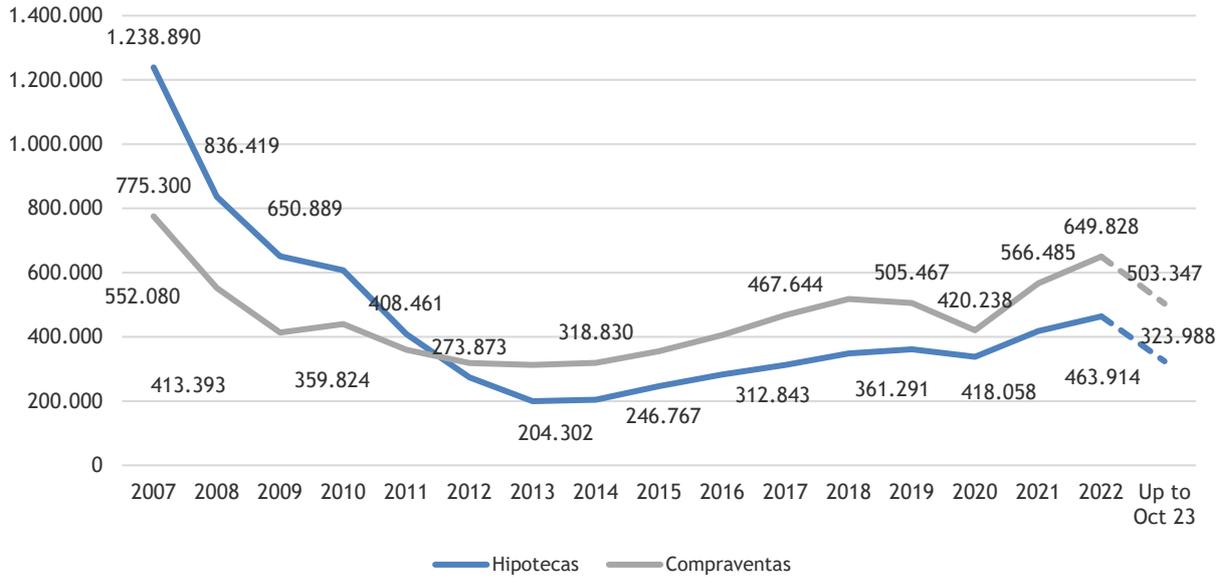
En el acumulado hasta el mes de octubre 2023 (último dato disponible) al igual que en las compraventas, se ha registrado una variación negativa respecto al mismo periodo de 2022, concretamente un -17,67% hasta las **323.988 hipotecas**. Si la comparación es interanual entre los meses de octubre la variación es mayor, hasta llegar al -22,19%. El importe medio de una hipoteca en España en octubre es de 140.564 euros (-5,3% interanual).

Si analizamos la estadística por comunidades en el año 2023, observamos que las comunidades en las que más hipotecas se han constituido han sido Andalucía, Comunidad de Madrid y Cataluña.



Seguimos observando, que el volumen de compraventas sigue superando el volumen de hipotecas; consideramos que, al menos por el momento, mantienen una relación favorable, aunque menor que el pasado año.

Hipotecas Vs Compraventas 2007-2023 (unidades)

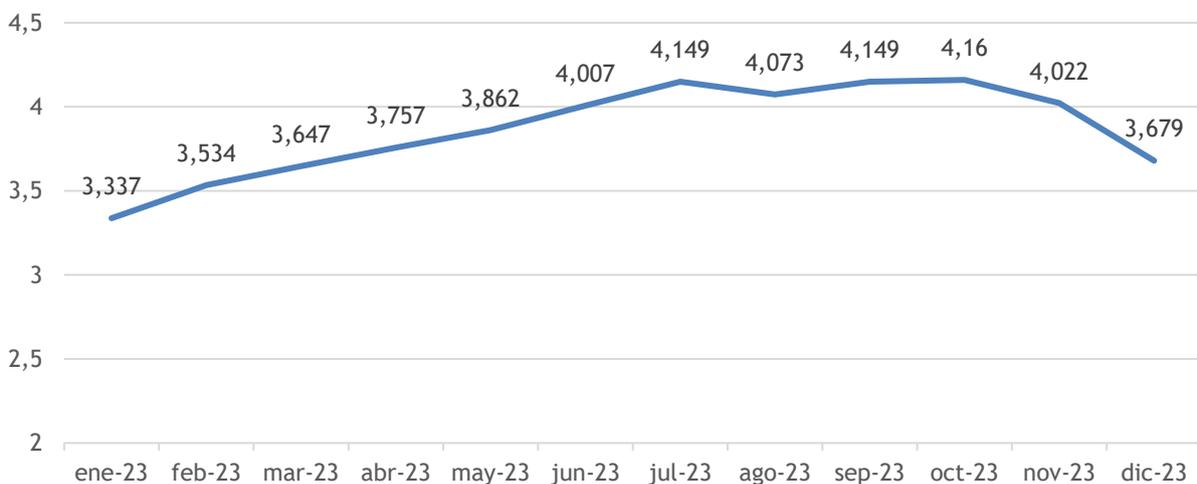


Euribor

En diciembre 2023, el Euribor mensual en España de media se situó en el 3,679%, es decir, ha aumentado +0,661 puntos más que en diciembre de 2022, cuando se situó en 3,018%. Si la comparativa es mensual, también ha descendido respecto a noviembre 2023, en concreto un 8,51%, desde un 4,002. Estas subidas afectarán al encarecimiento del dinero y de las hipotecas, lo que está repercutiendo negativamente en el volumen de compraventas durante este año 2024.

Este índice supone que, por ejemplo, una hipoteca de 120.000 a 20 años, que se revise en diciembre, pagará 43 euros más en su cuota mensual y 516 euros más anualmente. El Euribor comenzó 2023 en el 3,337% con lo que, por el momento, acumula a lo largo del año un ascenso de 0,342 puntos. El Euribor es el índice al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas en España.

Evolución Euribor 2023 (%)



3.3. Mercado Residencial en Madrid

Analizando los resultados de nuestras tasaciones, la Comunidad de Madrid ha sido una de las regiones que ha registrado incrementos anuales superiores al 3% en el precio de venta unitario por metro cuadrado, concretamente un +3,8% interanual, con un precio unitario medio de 2.504 €/m², muy por encima de la media española, que se sitúa en 1.538 €/m². Pero observamos, si comparamos con el trimestre anterior como se ha visto reducido. La Comunidad de Madrid ocupa el segundo lugar en el ranking de precios más altos, sólo por detrás de Baleares. Si hablamos exclusivamente del municipio de Madrid, los valores ascienden a una media de 3.301 €/m². En cuanto a los precios de alquiler, en la comunidad de Madrid, según la fuente Idealista en el 4T 2023 es de 16,17 €/m²/mes, con una variación interanual del 11,9% e intertrimestral del 0,5%. En el caso del municipio se sitúa en 17,93 €/m²/mes.

Durante el 4T 2023, los mayores incrementos interanuales en términos de precios de venta en los distritos madrileños de Madrid los han presentado Arganzuela (+7,0%), Tetuán (+6,9%), Centro (+6,2%) y Usera (+5,0%).

La Comunidad de Madrid representó el 12,1% del total de compraventas del país, lo que supone 60.980 viviendas de las 503.347 acumuladas hasta octubre de 2023, fue la cuarta comunidad con mayor número de compraventas registradas. A nivel interanual frente al mismo periodo de 2022, nos encontramos con un descenso del -14,66% en la Comunidad de Madrid. Los compradores extranjeros representaron el 11,6% del total en el tercer trimestre de 2023 frente a los 20,2% que se registra en España.

En relación con las hipotecas sobre viviendas, C. de Madrid supuso el 16,3% del total de hipotecas, concretamente 51.940 unidades hasta octubre 2023 y registra un descenso claro en comparación con el acumulado en 2022, concretamente un -24,6%.

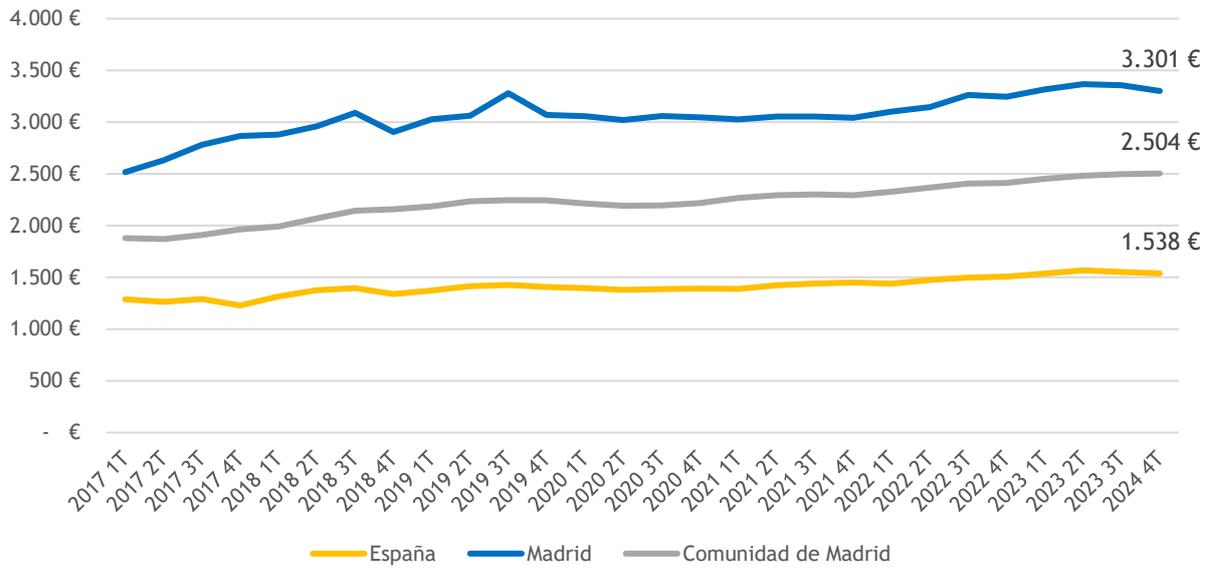
Cuadro resumen al 4T 2023:

	Precio unitario venta	Variación Anual	Variación respecto al máximo alcanzado	Precio unitario alquiler
España	1.538 €/m ²	+2,1%	-28,2% (4T23/1T08)	12,10 €/m ² /mes
C. Madrid	2.504 €/m ²	+4,8%	-25,5% (4T23/4T07)	16,17 €/m ² /mes

	Comprador Extranjero (3T 2023)	Variación compraventas (Hasta octubre 2023vs2022)	Variación hipotecas (Hasta octubre 2023vs2022)
España	20,2%	-8,7%	-12,1%
C. Madrid	9,5%	-17,67%	-24,6%

En el siguiente gráfico podemos ver como el mercado residencial, tanto en la Comunidad de Madrid como en Madrid capital, ha seguido una tendencia positiva en los precios, pero observamos en los 2 últimos trimestres como se han estabilizado los precios unitarios de la vivienda. Los precios medios en Madrid siempre han estado por encima de la media española.

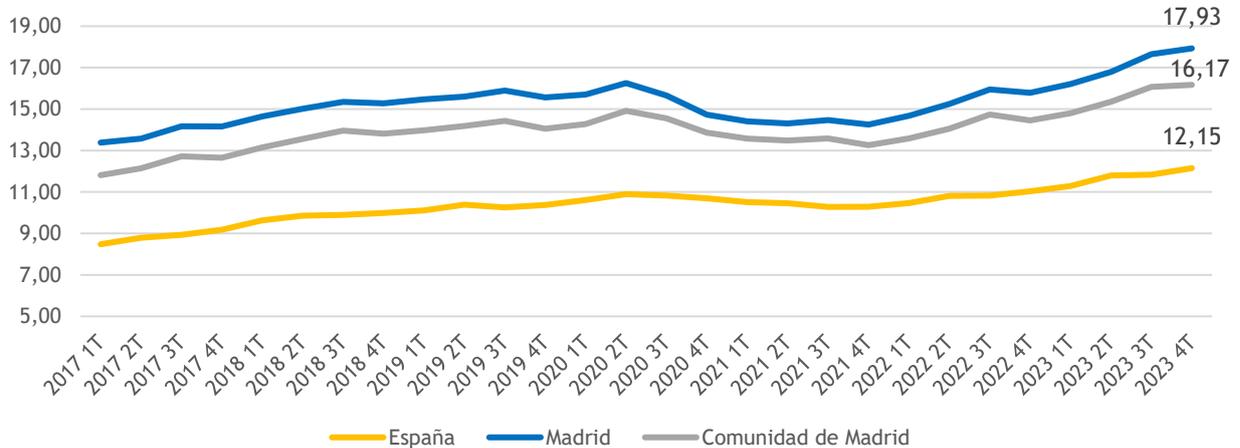
Precio medio de la vivienda en Madrid vs España (€/m²)



Fuente: Elaboración propia

Del mismo modo, observamos como el mercado de alquiler residencial ha crecido en los últimos años. Los precios medios tanto de la Comunidad de Madrid como en la capital siempre han estado por encima de la media española en la serie histórica.

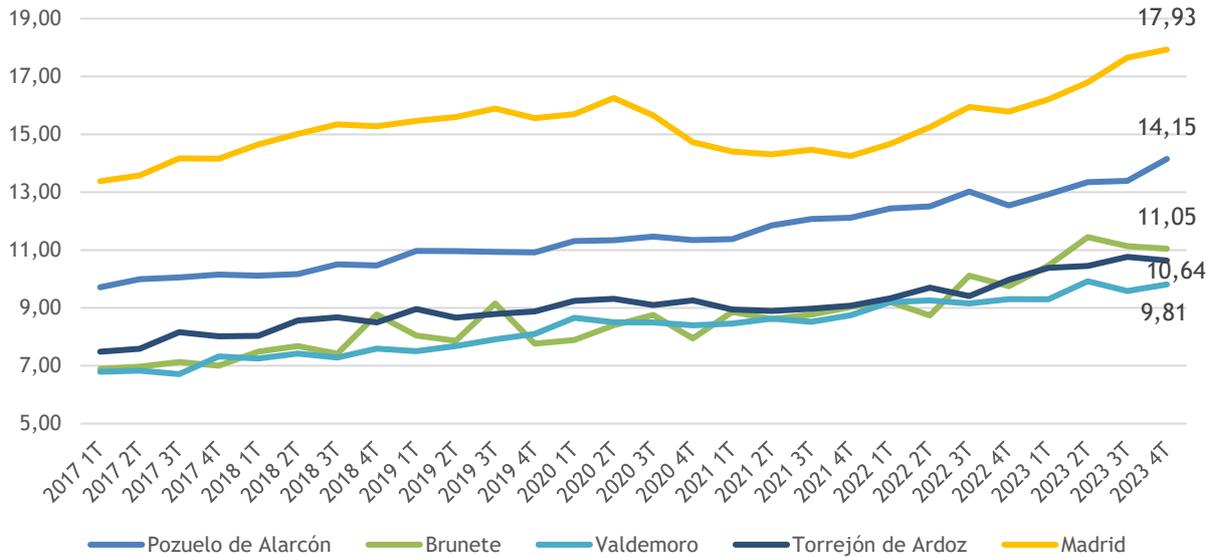
Precio medio alquiler de la vivienda en Madrid vs España (€/m²/mes)



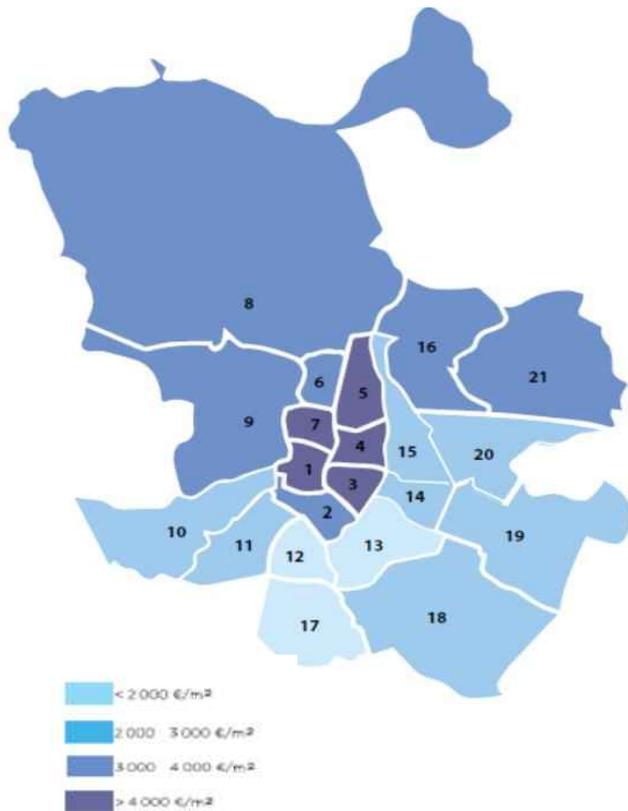
Fuente: Idealista

Si nos centramos en los municipios objeto de estudio, observamos en la siguiente gráfica como el mercado residencial se comporta de manera diferente en función del municipio. Claramente el municipio de Madrid es el que mejores cifras recoge en comparación con el resto, le sigue Pozuelo de Alarcón. En los municipios de Madrid, Pozuelo de Alarcón y Valdemoro apreciamos incrementos en el último trimestre mientras que en los municipios de Torrejón de Ardoz y Brunete se aprecia una estabilización en los precios tras un incremento pronunciado desde inicios de año.

Precio medio de la vivienda en por Municipio (€/m²/mes)



Mostramos un mapa de color del precio de venta unitario por distrito en el municipio de Madrid:



Distrito	Pob.	Venta €/m ²
1 Centro	139.687	4.842
2 Arganzuela	153.304	3.926
3 Retiro	117.918	4.543
4 Salamanca	145.702	5.993
5 Chamartín	144.796	5.042
6 Tetuán	160.002	3.616
7 Chamberí	138.204	5.282
8 Fuencarral	248.443	3.695
9 Moncloa	121.757	4.001
10 Latina	241.672	2.132
11 Carabanchel	262.339	2.029
12 Usera	142.746	1.952
13 P. Vallecas	241.603	1.763
14 Moratalaz	92.814	2.518
15 Ciudad Lineal	220.345	3.041
16 Hortaleza	198.391	3.504
17 Villaverde	159.038	1.543
18 V. Vallecas	117.501	2.224
19 Vicálvaro	83.804	2.272
20 San Blas	161.219	2.230
21 Barajas	48.646	3.203

Observamos como 3 distritos superan los 5.000 €/m² en el precio unitario de venta. El distrito con mayor precio de venta es Salamanca con 5.993 €/m², seguido de Chamberí con 5.282 €/m² y Chamartín con 5.042 €/m². Los distritos de Villaverde, Puente de Vallecas y Usera ocupan la última posición con precios unitarios inferiores a 2.000 euros/m².

Valoración

4. VALORACIÓN

4.1. Método de Valoración

Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Hemos empleado el Método del Descuento de Flujos de Caja sobre un periodo de 7 años para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado del inmueble de referencia.

El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (VPN).

El flujo de ingresos netos se compone de:

- Ingresos brutos del alquiler
- Valor de salida de la propiedad (= valor en reventa al final del horizonte de inversión)

Menos

- Gastos operativos
- CAPEX o inversiones
- Gastos de adquisición

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del valorador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

En las fichas de valoración incluidas en los anexos podremos encontrar los cálculos.

4.2. Consideraciones de la Valoración

Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Para la valoración de los activos hemos considerado su estado contractual a fecha de valoración, en cuanto a las rentas generadas y precio de compraventa futura. Se ha contrastado estos con la situación de mercado en el momento de la valoración para cada uno de los activos. Según la comparativa se ha decidido un periodo de resolución de contrato y el ejercicio de la promesa de compra por parte del inquilino con las condiciones indicadas en el contrato.

Los gastos que se han considerados son los que contienen las cláusulas de los contratos de arrendamiento aportados por el cliente y se han tomado: como no recuperables, los gastos de seguro de continente, IBI y gastos de comunidad, aportados por el cliente. También hemos tenido en cuenta un porcentaje de gastos sobre los ingresos para el mantenimiento y gestión adecuados que recaen sobre el arrendador.

Se valoran unidades funcionales adoptando superficie indicada por el cliente. No se ha realizado visita interior y no se ha realizado mediciones "in situ", ni levantamiento de planos.

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).

Hemos adoptado las siguientes variables en las proyecciones de flujos de caja:

- ✓ Hemos adoptado que el inquilino agota la duración del contrato de arrendamiento y que ejerce su opción de compra de acuerdo con los términos indicados en los contratos de compromiso de compraventa aportados. Plazo total de 7 años de arrendamiento.
- ✓ Horizonte temporal de 7 años.
- ✓ Como valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en cada uno de los contratos de compromiso de compraventa descontando la cantidad de las arras entregadas.
- ✓ Hemos considerado una variación anual del IPC de acuerdo con la proyección que incluimos en la tabla a continuación. Este crecimiento de precios se ha aplicado tanto a las rentas como a los costes no recuperables (cuando aplique).

Indexaciones	IPC
Año 1	3,00% *
Año 2	2,00%
Año 3	2,00%
Año 4	2,00%
Año 5	2,00%
Año 6	2,00%
Año 7	2,00%
Año 8	2,00%
Año 9	2,00%
Año 10	2,00%

* Limitado al 3% durante todo el año 2024 por decreto gubernamental de carácter estatal.

- ✓ Se adopta la hipótesis de que no se consideran descuentos en la renta, según contrato de promesa de compraventa. Tampoco se han considerado incrementos en el precio de venta adoptado, según contrato de promesa de compraventa.
- ✓ Se ha considerado el importe de las arras entregadas en cada vivienda.
- ✓ Se ha considerado unos gastos de mantenimiento de un 2%.
- ✓ Se ha considerado unos gastos de gestión de un 1%.
- ✓ Honorarios de agencia (alquiler): no aplican.
- ✓ No se ha asumido CAPEX.
- ✓ Se han tenido en cuenta las cantidades de seguro, IBI y gastos de comunidad aportados por el cliente. Hemos considerado que los gastos de comunidad, IBI y seguro de continente son asumidos por la propiedad, de acuerdo con las cláusulas contractuales. Los arrendatarios se hacen cargo de los gastos de los suministros y seguro de responsabilidad civil.
- ✓ De acuerdo con la práctica habitual del mercado, hemos considerado unos costes de adquisición del 2,50%.
- ✓ Considerando las características del inmueble y de los arrendamientos, hemos considerado una tasa de descuento en cada caso teniendo en cuenta la situación contractual de cada inmueble, su localización, tipología, estado y rentabilidad esperadas de mercado, entre otros factores.

Desglose de valores de cada activo



*Los datos arriba mostrados en la gráfica corresponden a los valores netos (descontando costes de adquisición).

El agregado de los activos asciende a **2.551.100€**.

4.3. Valor de Mercado

De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en este informe, consideramos que, el Valor de Mercado de las propiedades valoradas, descontando costes de adquisición a fecha 31 de diciembre de 2023 es de:

EUR 2.511.000 (redondeado)
(Dos Millones Quinientos Once Mil Euros)

También se nos ha solicitado indicar el Valor Bruto, sin descontar costes de adquisición, que a fecha 31 de diciembre de 2023 es de:

EUR 2.614.800 (redondeado)
(Dos Millones Seiscientos Catorce Mil Ochocientos Euros)

Nuestra opinión de valor refleja el valor de Mercado individual agregado de la cartera de activos inmobiliarios, no representando un valor de cartera. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

En el anexo 1 se incluye un cuadro resumen con los valores individuales de cada activo.

Madrid, 15 de marzo de 2024



Kristofer G. Wallin
Consultor RE Advisory
Gesvalt, S.A.



Diego Vilaró, MRICS
Director Advisory Services
Gesvalt, S.A.

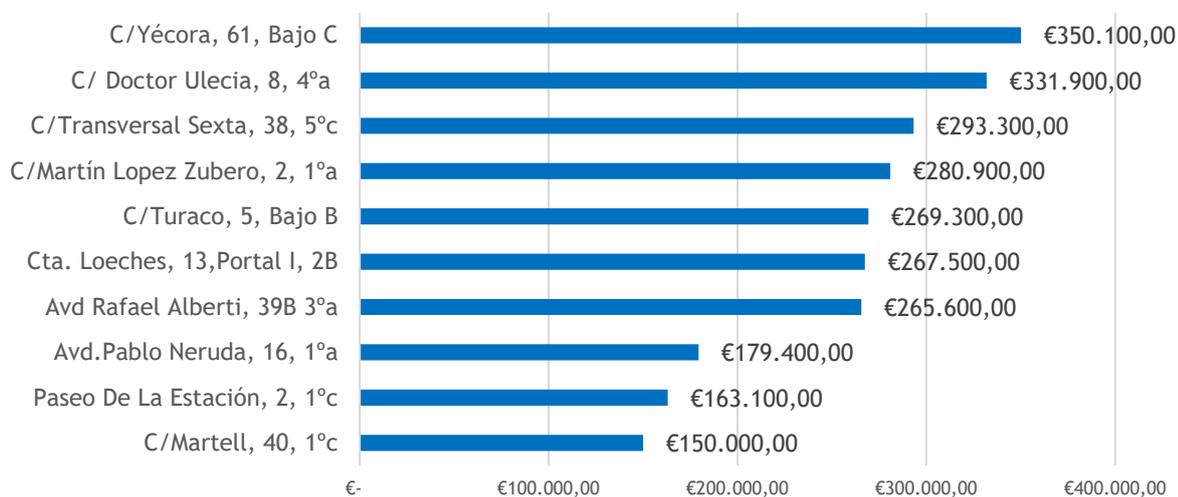
Anexos

A.1. Desglose de Valores Individuales

#	Dirección	Referencia Catastral	Sup Adoptada *	Garaje	Trastero	GIY	Tasa Descuento	Valor de Mercado	Valor de Mercado Bruto	VM (€/m²)**	VMB (€/m²)**
1	C/Turaco, 5, Bajo B	7832417VK3773D0048ZL	99,38	No	Si	4,3%	6,3%	269.300,00 €	276.000,00 €	3.107,19 €	3.184,49 €
2	Paseo De La Estación, 2, 1ºc	2894301VK442950006WT	111,90	No	No	5,0%	7,1%	163.100,00 €	167.200,00 €	1.457,55 €	1.494,19 €
3	C/ Doctor Ulecia, 8, 4ªa	2078201VK3727N0005AA	126,74	No	No	4,3%	6,3%	331.900,00 €	340.200,00 €	3.258,07 €	3.339,55 €
4	C/Martell, 40, 1ºc	3408903VK4730G0006QU	65,00	No	No	5,6%	7,6%	150.000,00 €	153.700,00 €	2.307,69 €	2.364,62 €
5	C/Transversal Sexta, 38, 5ºc	0651802VK4605B0144PD	136,38	Si	Si	5,0%	7,7%	293.300,00 €	300.600,00 €	2.844,81 €	2.915,62 €
6	C/Martín Lopez Zubero, 2, 1ªa	Varías	152,28	Si	Si	4,4%	7,1%	280.900,00 €	287.900,00 €	2.797,81 €	2.867,53 €
7	Avd.Pablo Neruda, 16, 1ªa	5516250VK4751F0011UW	68,75	No	No	5,5%	7,8%	179.400,00 €	183.900,00 €	2.609,45 €	2.674,91 €
8	Avd Rafael Alberti, 39B 3ªa	5607301VK4750H0011SE	129,48	Si	No	4,8%	7,6%	265.600,00 €	272.300,00 €	2.703,86 €	2.772,07 €
9	C/Yécora, 61, Bajo C	Varías	151,79	Si	Si	3,8%	6,3%	350.100,00 €	358.800,00 €	3.804,19 €	3.898,73 €
10	Cta. Loeches, 13,Portal I, 2B	0183908VK670850214ZU	145,93	Si	Si	4,9%	7,6%	267.500,00 €	274.200,00 €	2.438,69 €	2.499,77 €

* Superficie incluyendo anexos y terrazas

** sobre superficie de vivienda.

Valor de Mercado (€)

Los datos arriba mostrados en la tabla corresponden a los valores netos (descontando costes de adquisición).

A.2. Rent Roll/Cuadro Resumen

#	Inquilino	Dirección	Municipio	CP	Renta (€/mes)	Garaje	Trastero	Fecha Inicio	Fecha Fin 2	IBI	Comunidad año	Seguro hogar
1	Gareth Daniel Thomas	C/Turaco, 5, Bajo B	Madrid	28011	1.075,25 €	No	Si	11/01/2023	11/01/2030	500,00 €	639,36 €	200,68 €
2	Kelvin Antonio Suarez Chalas	Paseo De La Estación, 2, 1ºc	Valdemoro	28341	785,00 €	No	No	29/03/2023	29/03/2030	217,00 €	578,40 €	244,56 €
3	Fernando Menéndez González	C/ Doctor Ulecia, 8, 4ª	Pozuelo de Alarcón	28224	1.320,00 €	No	No	01/06/2023	01/06/2030	360,00 €	632,88 €	242,65 €
4	Alba Gómez Bernabé	C/Martell, 40, 1ºc	Madrid	28018	780,00 €	No	No	10/05/2023	10/05/2030	206,00 €	441,00 €	162,16 €
5	Iván Bárcena Aréchaga	C/Transversal Sexta, 38, 5ºc	Madrid	28021	1.400,00 €	Si	Si	13/06/2023	13/06/2030	346,00 €	1.318,68 €	250,63 €
6	Hoi Yan Tong	C/Martin Lopez Zubero, 2, 1ª	Brunete	28690	1.280,00 €	Si	Si	14/09/2023	14/09/2030	514,00 €	1.904,88 €	229,11 €
7	Marta Paz Del Pozo	Avd.Pablo Neruda, 16, 1ª	Madrid	28038	915,00 €	No	No	28/07/2023	28/07/2030	204,00 €	485,76 €	210,77 €
8	Carolina Sol Gonzalez	Avd Rafael Alberti, 39B 3ª	Madrid	28038	1.270,00 €	Si	No	29/09/2023	29/09/2030	413,00 €	1.378,20 €	268,23 €
9	Carlos Daniel Ramos Iglesias	C/Yécora, 61, Bajo C	Madrid	28022	1.289,00 €	Si	Si	08/02/2023	08/02/2030	523,00 €	1.342,92 €	230,89 €
10	Hector Reviriego Villar	Cta. Loeches, 13,Portal I, 2B	Torrejón de Ardoz	28850	1.280,00 €	Si	Si	14/11/2023	14/11/2030	494,00 €	953,52 €	255,30 €

Fichas de Valoración

Ficha Vivienda Calle Turaco, 5 Bajo B 1.1

Dirección	
Localización	Calle Turaco, 5 Bajo B
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28011
Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	2503758



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº25	86200	3472	3472	68	28106000867356	7832417VK3773D0048ZL

Descripción

El objeto de valoración se trata de una vivienda tipo dúplex ubicada en la planta baja y entreplanta de un edificio residencial entremedianeras de 5 plantas sobre rasante con locales comerciales en planta baja. Está situado en la calle Turaco nº5, barrio Puerta del Ángel, distrito Latina, al suroeste en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y comercio de barrio. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable un trastero (nº17) ubicado en la planta sótano -1. La urbanización cuenta con jardines, sala comunitaria, parque infantil, y pista de padel. El año de construcción según información catastral es el 2012. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en planta baja en hall, Salón-comedor, cocina y baño y la planta superior en tres dormitorios, baño y terraza, comunicadas las plantas por un tramo de escaleras. Dispone de ascensor en finca.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Gareth Daniel Thomas	7,0	11/01/2023	11/01/2026	11/01/2030	11/01/2030	6,03	12.903	1.075	Anual IPC/Enero	12,41

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
639,36	500,00	1.340,04	200,68	1.075	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	92,82	86,67	77,00	86,67	86,67
Terraza	4,63	5,79		6,49	5,79
Trastero	4,61	6,92	5,00	4,47	6,92
ZZCC catastro			28,00		
TOTAL	102,06	99,38	110,00	97,63	99,38

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.638	1.303	15,04
15.638	1.303	15,04

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. El estudio se ha centrado principalmente en viviendas en planta baja. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Doña Berenguela	bj	60,00	1.000	16,67	Bueno	2	1	No	No
Zona Puerta del Ángel	bj	80,00	1.130	14,13	Bueno	2	1	No	Si
Calle de Athos	bj	82,00	1.100	13,41	Bueno	2	1	No	No
Zona Puerta del Ángel	bj	75,00	1.470	19,60	Bueno	2	1	No	No
Zona Puerta del Ángel	3	68,00	1.300	19,12	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				16,58					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				15,04					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Moscareta, 7	3	81,00	298.000	3.679,01	Muy bueno	2	2	No	Si
Calle de Navas del Rey, 63	1	93,00	248.000	2.666,67	Regular	3	2	No	No
Calle Genseric	2	90,00	260.000	2.888,89	Regular	2	1	No	No
Calle de Cardenal Mendoza, 40	bj	70,00	250.000	3.571,43	Bueno	2	2	No	No
Calle de la Ermita del Santo, 17	bj	66,00	237.000	3.590,91	Bueno	2	1	No	No
PROMEDIO				3.279,38					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				3.127,28					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesval assume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición	2,50%	%
No recuperables	Comunidad	639,36 €/año
	IBI	500,00 €/año
	Prima Seguro Anu	200,68 €/año
Renta Pasante	1.075,25 €/mes	
Renta de Mercado	1.303,18 €/mes	
Tasa de descuento	6,3%	%
GIY	4,3%	%
Estimación meses de vacío	>1 - <2	meses
Plazo de comercialización	>2 - <4	meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
	Año 10	2,00%
Gastos de Gestión	1,00%	%
Gastos de Mantenimiento	2,00%	%

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	13.290	13.556	13.827	14.104	14.386	14.673	1.834			
Total Ingresos Brutos	13.290	13.556	13.827	14.104	14.386	14.673	1.834			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	133	136	138	141	144	147	18			
Gastos de Mantenimiento	266	271	277	282	288	293	37			
No recuperables (IBI)	500	510	520	531	541	552	70			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	840	857	874	891	909	927	118			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.739	1.774	1.809	1.845	1.882	1.920	244			
Ingresos NETOS antes de Capex	11.551	11.782	12.018	12.258	12.504	12.754	1.591			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,94	0,89	0,83	0,78	0,74	0,69	0,65			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	311.320			
Ingreso Arras	12.650									
Flujos Netos	23.519	10.432	10.012	9.609	9.222	8.851	204.325			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:	276.000 Euros	VALOR DE MERCADO 31/12/23:	269.300 Euros
	3.184 €/m ²		3.107 €/m ² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



PLANO



c/ Turaco, nº 5 - Portal B - Dúplex BAJO exterior B Madrid



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7832417VK3773D0048ZL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TURACO 5 PL:00 PL:YNB
28011 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 110 m2
Año construcción: 2012

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1-1/17	5
VIVIENDA	00/YNB	51
VIVIENDA	01/YNB	25
Elementos comunes		28

PARCELA

Superficie gráfica: 1.045 m2
Participación del inmueble: 3,8200 %
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."

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Paseo de la Estación, nº2, 1ºC
Municipio	Valdemoro
Provincia	Madrid
Código Postal	28341
Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1090837



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Valdemoro	13138	2393	1263	106	28150000080932	2894301VK4429S0006WT

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la primera planta de un edificio residencial de 7 plantas sobre rasante, con fachada de ladrillo visto y con locales comerciales en planta baja. Está situado en el Pº de la Estación nº 2 en el municipio de Valdemoro aproximadamente a 28km, al sur del centro de Madrid. Zona principalmente residencial, a 5 minutos andando de la Plaza de la Constitución y con buena comunicación con la Autovía A4. El año de construcción según información catastral es el 1991. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye Salón-comedor, cuatro dormitorios (2 exteriorer), cocina, terraza y dos baños. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Kelvin Antonio Suarez Chalas	7,0	29/03/2023	29/03/2026	29/03/2030	29/03/2030	6,24	9.420	785	Anual IPC/Marz	7,02

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
578,40	217,00	1.039,96	244,56	785	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	90,17	111,90	107,00	89,95	111,90
Parking					
Trastero					
ZZCC catastro			11,00		
TOTAL	90,17	111,90	118,00	89,95	111,90

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
11.693	974	8,71
11.693	974	8,71

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Agustina de Aragón, 8	4	88,00	900	10,23	Bueno	2	2	Si	Si
Calle Dalí	2	83,00	900	10,84	Bueno	2	2	Si	Si
Calle Osa Mayor, 2	1	89,00	900	10,11	Bueno	3	1	No	No
Calle de San Nicolás	3	95,00	955	10,05	Bueno	2	2	Si	No
Calle Dalí, 9	1	90,00	850	9,44	Bueno	2	2	Si	No
PROMEDIO				10,14					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				8,71					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Colón	2	105,00	150.000	1.428,57	Bueno	4	1	No	No
Calle de Andalucía	5	117,00	200.000	1.709,40	Bueno	3	2	No	No
Calle de la Piña, 24	3	105,00	149.000	1.419,05	Regular	3	2	No	No
Calle Matadero	1	130,00	208.150	1.601,15	Bueno	4	2	Si	No
Calle de Marquesa de Villa Antonia	bj	114,00	191.000	1.675,44	Muy bueno	2	2	Si	Si
PROMEDIO				1.566,72					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				1.447,04					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	578,40 €/año
	IBI	217,00 €/año
	Prima Seguro Anu	244,56 €/año
Renta Pasante		785,00 €/mes
Renta de Mercado		974,46 €/mes
Tasa de descuento		7,1% %
GIY		5,0% %
Estimación meses de vacío		>1 - <2 meses
Plazo de comercialización		>2 - <4 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00%
Gastos de Mantenimiento		2,00%

CASHFLOW

Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	9.632	9.848	10.045	10.246	10.451	10.660	2.626			
Total Ingresos Brutos	9.632	9.848	10.045	10.246	10.451	10.660	2.626			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	96	98	100	102	105	107	26			
Gastos de Mantenimiento	193	197	201	205	209	213	53			
No recuperables (IBI)	217	221	226	230	235	240	60			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	823	839	856	873	891	909	227			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.329	1.356	1.383	1.411	1.439	1.468	366			
Ingresos NETOS antes de Capex	8.303	8.492	8.662	8.835	9.012	9.192	2.260			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,66	0,62			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	188.060			
Ingreso Arras	7.642									
Flujos Netos	15.397	7.410	7.060	6.727	6.409	6.106	118.102			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **167.200 Euros**
1.494 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23: **163.100 Euros**
1.458 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

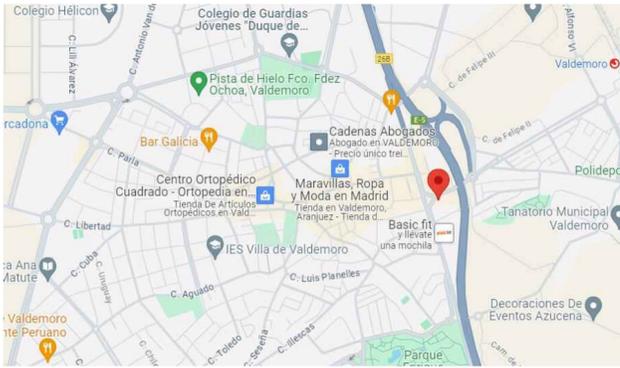
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS

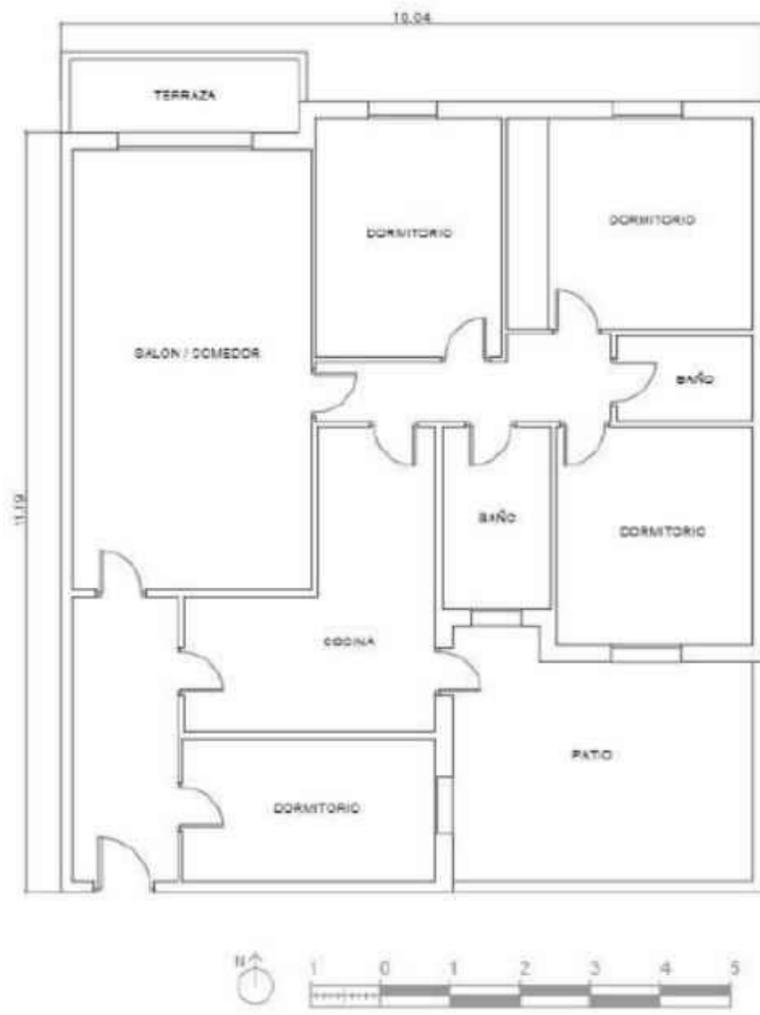


* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



PLANO



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2894301VK4429S0006WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

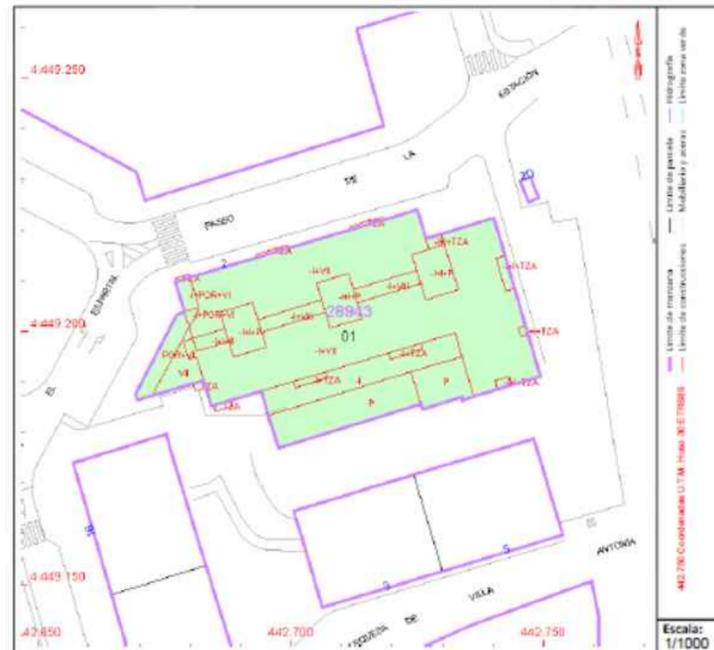
Localización:
PS ESTACION 2 Es:2 Pl:01 Pl:C ...
28343 VALDEMORO [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 118 m2
Año construcción: 1991

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	2/01/C	107
Elementos comunes		11

PARCELA

Superficie gráfica: 2.315 m2
Participación del inmueble: 0,861700 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gervalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Calle Doctor Ulecia, nº8, 4ºA
Municipio	Pozuelo de Alarcón
Provincia	Madrid
Código Postal	28224

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1091168



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Pozuelo de Alarcón nº1	14633	958	951	1	28127000117234	2078201VK3727N0005AA

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la cuarta planta de un edificio residencial aislado de 5 plantas sobre rasante y locales comerciales en planta baja. Está situado en la calle Doctor Ulecia nº 8 en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, al noroeste del municipio de Madrid. Zona principalmente residencial, conviven los bloques de viviendas plurifamiliares en altura entre medianeras con casas antiguas de una sola planta. Se encuentra próximo a la estación Renfe (Pozuelo). El año de construcción según información catastral es el 1985. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en salón-comedor, cocina, dos baños, dos dormitorios y terraza alargada. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Fernando Menéndez González	7,0	01/06/2023	01/06/2026	01/06/2030	01/06/2030	6,42	15.840	1.320	Anual IPC/Junio	12,96

*Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
632,88	360,00	1.235,53	242,65	1.320	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	78,48	101,87	62,00	114,00	101,87
Terraza	23,00	24,87			24,87
ZZCC catastro			6,00		
TOTAL	101,48	126,74	68,00	114,00	126,74

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
17.024	1.419	13,93
17.024	1.419	13,93

*Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. El precio unitario en oferta es muy variable en función de la ubicación. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Benitez	1	100,00	1.800	18,00	Bueno	3	2	No	No
Zona Estación	1	86,00	1.520	17,67	Bueno	3	2	Si	No
Zona Estación	1	80,00	1.450	18,13	Bueno	2	2	Si	Si
Zona Estación	1	71,00	1.240	17,46	Bueno	1	1	No	No
Zona Estación	1	123,00	1.700	13,82	Bueno	3	2	Si	No
PROMEDIO				17,02					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				13,93					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de García Martin	3	60,00	265.000	4.416,67	Regular	3	1	No	No
Calle de Gobernador, 2	2	96,00	345.000	3.593,75	Regular	3	2	No	No
Calle de Nuestra señora del carmen	3	89,00	307.000	3.449,44	Bueno	3	1	Si	No
Zona Estación	bj	70,00	225.000	3.214,29	Regular	3	1	No	No
Calle de Severo María Agustín, 1	2	90,00	390.000	4.333,33	Bueno	2	2	No	No
PROMEDIO				3.801,49					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				3.624,83					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	632,88 €/año
	IBI	360,00 €/año
	Prima Seguro Anu	242,65 €/año
Renta Pasante		1.320,00 €/mes
Renta de Mercado		1.418,69 €/mes
Tasa de descuento		6,3% %
GIY		4,3% %
Estimación meses de vacío		>1 - <2 meses
Plazo de comercialización		>2 - <4 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	16.078	16.478	16.808	17.144	17.487	17.837	7.506			
Total Ingresos Brutos	16.078	16.478	16.808	17.144	17.487	17.837	7.506			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	161	165	168	171	175	178	75			
Gastos de Mantenimiento	322	330	336	343	350	357	150			
No recuperables (IBI)	360	367	375	382	390	397	169			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	876	893	911	929	948	967	411			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.718	1.755	1.790	1.825	1.862	1.899	805			
Ingresos NETOS antes de Capex	14.360	14.724	15.018	15.319	15.625	15.937	6.701			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,94	0,89	0,83	0,78	0,74	0,69	0,65			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	377.768			
Ingreso de Arras	15.350									
Flujos Netos	28.862	13.037	12.513	12.010	11.528	11.064	251.162			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:	340.200 Euros	VALOR DE MERCADO 31/12/23:	331.900 Euros
	3.340 €/m ²		3.258 €/m ² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Calle Martell, nº40, 1ºC
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28018

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1091211



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº19	28728	591	591	29	28053000114679	3408903VK4730G0006QU

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la planta primera de un edificio residencial entremedianeras en esquina de 5 plantas sobre rasante y una planta semisótano. Está situado en la calle Martell nº 40 en el barrio de San Diego, distrito Puente de Vallecas, al sur en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y comercio de barrio. El entorno está constituido por edificios de viviendas plurifamiliares en manzana cerrada con zonas comunes en su parte central y parcelas con viviendas unifamiliares adosadas, de distintas características. El año de construcción según información catastral es el 1960. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, salón-comedor con cocina abierta, 3 dormitorios y un baño. No dispone de ascensor, las plantas se comunican mediante un núcleo de escaleras.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Alba Gómez Bernabé	7,0	01/05/2023	01/05/2026	01/05/2030	01/05/2030	6,33	9.360	780	Anual IPC/mayo	12,00

*Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
441,00	206,00	809,16	162,16	780	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	50,43	65,00	58,00	65,00	65,00
ZZCC catastro			9,00		
TOTAL	50,43	65,00	67,00	65,00	65,00

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
10.065	839	12,90
10.065	839	12,90

*Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. El estudio se ha centrado principalmente en viviendas en planta baja. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. El estudio se ha centrado en viviendas sin ascensor.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Zona San Diego	2	77,00	880	11,43	Bueno	3	1	No	No
Calle de los Robles	4	65,00	850	13,08	Bueno	2	1	No	No
Calle de la Imagen, 13	3	63,00	900	14,29	Bueno	3	1	No	No
Calle del Puerto de Arlabán, 109	en	55,00	850	15,45	Bueno	2	1	No	No
Calle de Peña de la Atalaya	2	60,00	795	13,25	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				13,50					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				12,90					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle del Puerto de Arlabán	2	70,00	145.000	2.071,43	Regular	2	1	Si	No
Calle de Josué Lillo	1	62,00	165.000	2.661,29	Muy bueno	3	1	No	Si
Zona San Diego	1	54,00	149.000	2.759,26	Muy bueno	2	1	No	No
Calle de Santa Alicia	2	79,00	170.000	2.151,90	Bueno	3	1	No	No
Calle del Puerto de Arlabán, 80	4	65,00	129.990	1.999,85	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				2.328,74					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.335,16					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición	2,50%	%
No recuperables	Comunidad	441,00 €/año
	IBI	206,00 €/año
	Prima Seguro Anu	162,16 €/año
Renta Pasante	780,00 €/mes	
Renta de Mercado	838,78 €/mes	
Tasa de descuento	7,6%	%
GIY	5,6%	%
Estimación meses de vacío	>1 - <2	meses
Plazo de comercialización	>2 - <4	meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión	1,00%	%
Gastos de Mantenimiento	2,00%	%

CASHFLOW

Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	9.547	9.769	9.965	10.164	10.367	10.575	3.548			
Total Ingresos Brutos	9.547	9.769	9.965	10.164	10.367	10.575	3.548			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	95	98	100	102	104	106	35			
Gastos de Mantenimiento	191	195	199	203	207	211	71			
No recuperables (IBI)	206	210	214	219	223	227	77			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	603	615	628	640	653	666	226			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.096	1.118	1.141	1.164	1.187	1.211	410			
Ingresos NETOS antes de Capex	8.452	8.651	8.824	9.000	9.180	9.364	3.138			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,75	0,69	0,64	0,60			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	172.272			
Ingreso Arras	7.000									
Flujos Netos	14.855	7.474	7.085	6.717	6.368	6.038	105.119			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **153.700 Euros**
2.365 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23: **150.000 Euros**
2.308 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

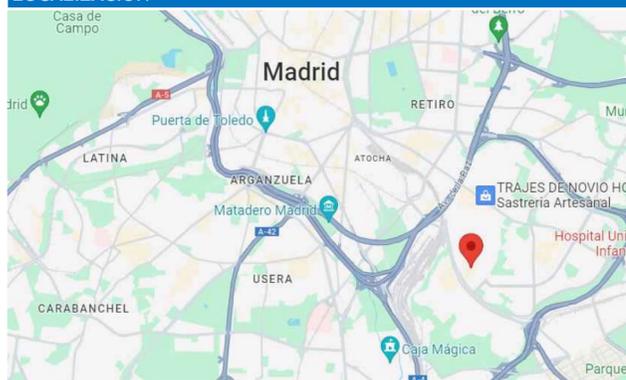
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

PLANO

CROQUIS



CALLE MARTELL Nº 40. 1º-C. MADRID. ESCALA 1/100

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3408903VK4730G0006QU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARTELL 40 Pl:01 Pt-C
28018 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 67 m²
Año construcción: 1960

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	01/C	58
Elementos comunes		9

PARCELA

Superficie gráfica: 288 m²
Participación del inmueble: 6,1500 %
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"

Dirección	
Localización	Calle Transversal Sexta, 38, Bloque 4, Ático 5°C
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28021

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1091373



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº16	94718	2306	2306	178	28040000723932	0651802VK4605B0144PD

Descripción
El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la planta quinta (ático) de un edificio residencial de 7 plantas sobre rasante en urbanización cerrada situado en la calle Transversal Sexta nº 38 en Villaverde Alto, al sur en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial, frente a la estación de cercanías San Cristobal Industrial y próximo al polígono industrial. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable un trastero (nº37) ubicado en la planta SM y una plaza de garaje (nº106) en la planta -1. La urbanización cuenta con zonas comunes ajardinadas y pista deportiva. El año de construcción según información catastral es el 1999. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, salón-comedor, tres dormitorios, dos baños, cocina y una terraza de uso propio de aproximadamente 73m². Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Iván Bárcena Aréchaga	7,0	13/06/2023	13/06/2026	13/06/2030	13/06/2030	6,45	16.800	1.400	Anual IPC/Junio	13,58

*Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
1.318,68	346,00	1.915,31	250,63	1.400	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	81,50	103,10	95,00	81,50	103,10
Parking 106	9,90	24,75	10,00		24,75
Trastero 37	6,67	8,53	7,00		8,53
ZZCC catastro			45,00		
TOTAL	98,07	136,38	157,00	81,50	136,38

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
16.790	1.399	13,57
16.790	1.399	13,57

*Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante está línea con el mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. Baja oferta de viviendas en urbanizaciones de similares características.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de las Viñas del Rio, 14	2	106,00	1.325	12,50	Muy bueno	3	2	Si	No
Plaza Parvillas	3	80,00	1.295	16,19	Bueno	4	1	No	No
Calle de la Dulzura	2	124,00	1.300	10,48	Bueno	4	2	Si	No
Zona Butarque	3	104,00	1.175	11,30	Bueno	3	2	Si	No
Calle de Lillo, 1	5	108,00	1.500	13,89	Bueno	4	2	No	No
PROMEDIO				12,87					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				13,57					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Lenguas, 18	Ático	92,00	270.000	2.934,78	Bueno	2	2	Si	Si
Calle de Getafe	5	83,00	275.000	3.313,25	Bueno	3	1	No	No
Calle Principal, 9	3	88,00	240.000	2.727,27	Regular	3	2	Si	Si
Calle Escribanos	Ático	82,00	259.000	3.158,54	Bueno	2	1	No	No
Villaverde Alto	Ático	104,00	310.000	2.980,77	Bueno	2	1	Si	Si
PROMEDIO				3.022,92					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.901,06					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	1.318,68 €/año
	IBI	346,00 €/año
	Prima Seguro Anu	250,63 €/año
Renta Pasante		1.400,00 €/mes
Renta de Mercado		1.399,19 €/mes
Tasa de descuento		7,7% %
GIY		5,0% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <5 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW

Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	17.052	17.477	17.827	18.183	18.363	18.547	8.756			
Total Ingresos Brutos	17.052	17.477	17.827	18.183	18.363	18.547	8.756			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	171	175	178	182	184	185	88			
Gastos de Mantenimiento	341	350	357	364	367	371	175			
No recuperables (IBI)	346	353	360	367	375	382	179			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	1.569	1.601	1.633	1.665	1.699	1.733	810			
Total deducciones a Ing.Brutos	2.427	2.478	2.527	2.578	2.624	2.671	1.251			
Ingresos NETOS antes de Capex	14.625	14.999	15.299	15.605	15.739	15.876	7.505			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69	0,64	0,60			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	347.847			
Ingreso Arras	17.100									
Flujos Netos	30.685	12.942	12.262	11.618	10.885	10.198	212.042			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **300.600 Euros**
2.916 €/m²

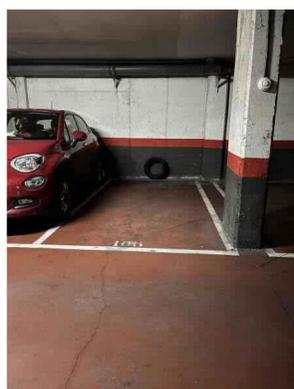
VALOR DE MERCADO 31/12/23: **293.300 Euros**
2.845 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

PLANO



0/TRANSVERSAL SEXTA, 38. 5ª - C - MADRID-



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0651802VK4605B0144PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

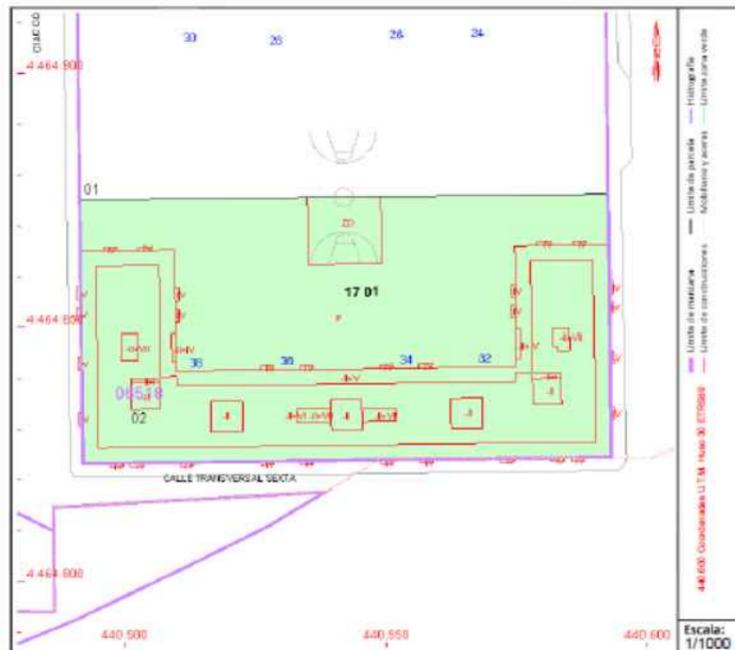
Localización:
CL TRANSVERSAL SEXTA 38 Es:4 Pl:05 Pt:C
28021 MADRID (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 157 m²
Año construcción: 1999

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	4/05/C	95
ALMACEN	1-1/37	7
APARCAMIENTO	1-2/105	10
Elementos comunes		45

PARCELA

Superficie gráfica: 5.201 m²
Participación del inmueble: 1,043000 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Calle Martín López Zubero, nº2, 1ª
Municipio	Brunete
Provincia	Madrid
Código Postal	28690

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1091800



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Navalcarnero nº2	11232	1544	224	103	28144000115107	5538901VK1753N0181XO
Navalcarnero nº2	11119	1542	222	203	28144000113974	5538901VK1753N0068SX
Navalcarnero nº2	11160	1543	223	103	28144000114384	5538901VK1753N0109BU

Descripción
El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la primera planta de un edificio residencial en urbanización cerrada de 5 plantas sobre rasante y una bajo rasante destinado a garajes y trasteros. Está situado en la calle de Martín López Zubero nº2 en el municipio de Brunete. Zona principalmente residencial y ubicado al noreste del centro del municipio. También es objeto de valoración una plaza de garaje nº 68 y un trastero nº22, situada en la planta sótano como fincas independientes. La urbanización cuenta con zonas comunes ajardinadas, parque infantil y piscina. El año de construcción según información catastral es el 2004. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, salón-comedor, cuatro dormitorios, dos baños, un aseo, cocina con tendedero y una terraza. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Hoi Yan Tong	7,0	14/09/2023	14/09/2026	14/09/2030	14/09/2030	6,71	15.360	1.280	Anual IPC/Septiembre	12,75

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
1.904,88	514,00	2.647,99	229,11	1.280	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²) *	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	86,50	100,40	115,00	107,25	100,40
Terraza	15,26	18,20			18,20
Parking 68	12,02	30,05	25,00	13,78	30,05
Trastero 22	2,60	3,63	9,00	3,41	3,63
TOTAL	116,38	152,28	149,00	124,44	152,28

*Incluye zonas comunes

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.356	1.280	12,75
15.356	1.280	12,75

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia estable en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa en línea de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. El precio unitario en oferta es muy variable en función de la ubicación. La oferta de viviendas de similares características es media. 2 comparables en venta en la misma urbanización.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Zona Brunete	2	150,00	1.130	7,53	Regular	3	2	Si	No
Zona Brunete	bj	86,00	1.100	12,79	Bueno	2	1	No	No
Calle Cardeñas, 22	1	115,00	1.200	10,43	Bueno	3	2	Si	Si
Zona Brunete	1	96,00	1.200	12,50	Bueno	2	2	No	No
Av de La Rioja, 30, Villanueva de la Cañada	1	110,00	1.400	12,73	Bueno	3	2	Si	Si
PROMEDIO				11,20					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				12,75					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Martin López Zubero, 2	1	92,00	240.000	2.608,70	Bueno	2	1	No	No
Calle Miguel Indurain	2	114,00	284.900	2.499,12	Bueno	2	2	Si	Si
Martin López Zubero, 2	bj	100,00	265.000	2.650,00	Bueno	3	2	No	No
Calle de Fermín Cacho	bj	140,00	329.000	2.350,00	Bueno	3	2	Si	Si
Brunete	1	113,00	300.000	2.654,87	Muy bueno	4	3	Si	Si
PROMEDIO				2.552,54					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.779,70					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gelsvat asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	1.904,88 €/año
	IBI	514,00 €/año
	Prima Seguro Anu	229,11 €/año
Renta Pasante		1.280,00 €/mes
Renta de Mercado		1.279,70 €/mes
Tasa de descuento		7,1% %
GIY		4,4% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <5 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	15.514	15.926	16.245	16.570	16.901	17.239	12.373			
Total Ingresos Brutos	15.514	15.926	16.245	16.570	16.901	17.239	12.373			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	155	159	162	166	169	172	124			
Gastos de Mantenimiento	310	319	325	331	338	345	247			
No recuperables (IBI)	514	524	535	545	556	567	410			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	2.134	2.177	2.220	2.265	2.310	2.356	1.702			
Total deducciones a Ing.Brutos	3.113	3.179	3.242	3.307	3.373	3.441	2.483			
Ingresos NETOS antes de Capex	12.400	12.748	13.002	13.263	13.528	13.798	9.889			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	326.839			
Ingreso Arras	18.900									
Flujos Netos	29.222	11.111	10.581	10.076	9.595	9.137	208.165			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:

287.900 Euros

(Incluidas todas las fincas)

2.868 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23:

280.900 Euros

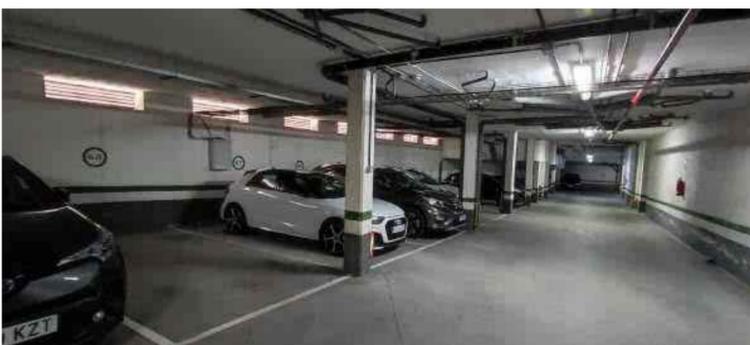
2.798 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado. Se valora de forma conjunta todas las fincas ya que tanto en los contratos contemplan las fincas.

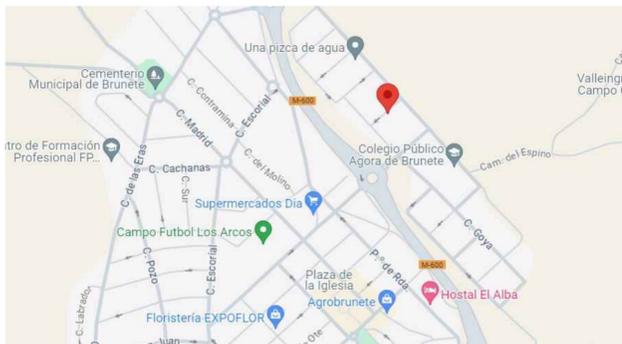
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS

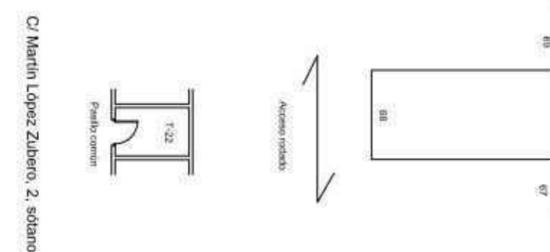
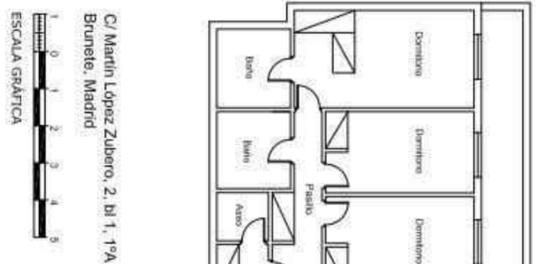


* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



PLANO



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CUARTA DEL GOBIERNO DE MADRID
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL M LOPEZ ZUBERO 2 Es:1 Pl:1 Pl:22
28990 BRUNETE (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsorRESID
Superficie construida: 9 m²
Año construcción: 2004

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1-122	9
Elementos comunes		0

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 5538901VK1753N0109BU

PARCELA
Superficie gráfica: 5.473 m²
Participación del inmueble: 0,018000 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CUARTA DEL GOBIERNO DE MADRID
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL M LOPEZ ZUBERO 2 Es:1 Pl:1 Pl:68
28990 BRUNETE (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsorRESID
Superficie construida: 25 m²
Año construcción: 2004

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ARMARIBAMENTO	1-158	12
Elementos comunes		13

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 5538901VK1753N0068SX

PARCELA
Superficie gráfica: 5.473 m²
Participación del inmueble: 0,073000 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CUARTA DEL GOBIERNO DE MADRID
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL M LOPEZ ZUBERO 2 Es:1 Pl:01 Pl:A
28990 BRUNETE (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 115 m²
Año construcción: 2004

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/01A	100
Elementos comunes		15

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 5538901VK1753N0181XO

PARCELA
Superficie gráfica: 5.473 m²
Participación del inmueble: 1,085000 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesval assume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Avenida Pablo Neruda, nº16, 1ªA
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28038

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1092079



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº44	18722	3259	299	125	28145000083595	5516250VK4751F0011UW

Descripción
El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la primera planta de un edificio residencial en esquina de 5 plantas sobre rasante, con fachada de ladrillo visto y con locales comerciales en planta baja. Está situado en la Av. Pablo Neruda nº16, barrio de Portazgo, distrito Puente de Vallecas, al sur en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y comercio de barrio. Se ubica en una avenida principal y tiene con buena comunicación con la Autovía A3. El año de construcción según información catastral es el 1970. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye Salón, tres dormitorios, cocina con tendedero, un baño y terraza. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Marta Paz Del Pozo	7,0	28/07/2023	28/07/2026	28/07/2030	28/07/2030	6,57	10.980	915	Anual IPC/Julio	13,31

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
485,76	204,00	900,53	210,77	915	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	55,00	68,75	67,00	68,00	68,75
ZZCC catastro			7,00		
TOTAL	55,00	68,75	74,00	68,00	68,75

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
11.730	977	14,22
11.730	977	14,22

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa ligeramente por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. El precio unitario en oferta es muy variable en función de la ubicación. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Pont de molins, 19	6	85,00	950	11,18	Bueno	3	1	No	No
Zona Portazgo	6	66,00	1.030	15,61	Bueno	3	1	No	No
Palomeras Sureste	4	54,00	850	15,74	Bueno	2	1	No	No
Palomeras Sureste	4	61,00	1.010	16,56	Bueno	3	1	No	No
Calle de Carlos Solé	1	80,00	1.000	12,50	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				14,32					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				14,22					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Carlos Solé	bj	70,00	188.700	2.695,71	Bueno	2	1	No	No
Portazgo	1	84,00	188.700	2.246,43	Bueno	2	1	No	No
Calle Marchamalo	2	70,00	175.000	2.500,00	Bueno	3	1	No	No
Calle de Pedro Laborde	6	70,00	170.000	2.428,57	Bueno	2	1	No	No
Calle de Pont de Molins	1	71,00	169.000	2.380,28	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				2.450,20					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.618,22					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	485,76 €/año
	IBI	204,00 €/año
	Prima Seguro Anu	210,77 €/año
Renta Pasante		915,00 €/mes
Renta de Mercado		977,46 €/mes
Tasa de descuento		7,8% %
GIY		5,5% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <4 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	11.117	11.404	11.632	11.864	12.102	12.344	7.284			
Total Ingresos Brutos	11.117	11.404	11.632	11.864	12.102	12.344	7.284			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	111	114	116	119	121	123	73			
Gastos de Mantenimiento	222	228	233	237	242	247	146			
No recuperables (IBI)	204	208	212	216	221	225	134			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	697	710	725	739	754	769	458			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.234	1.261	1.286	1.312	1.338	1.365	810			
Ingresos NETOS antes de Capex	9.883	10.143	10.346	10.553	10.764	10.979	6.474			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69	0,64	0,59			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	209.188			
Ingreso Arras	8.500									
Flujos Netos	17.664	8.721	8.248	7.801	7.378	6.978	127.093			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:	183.900 Euros	VALOR DE MERCADO 31/12/23:	179.400 Euros
	2.675 €/m ²		2.609 €/m ² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

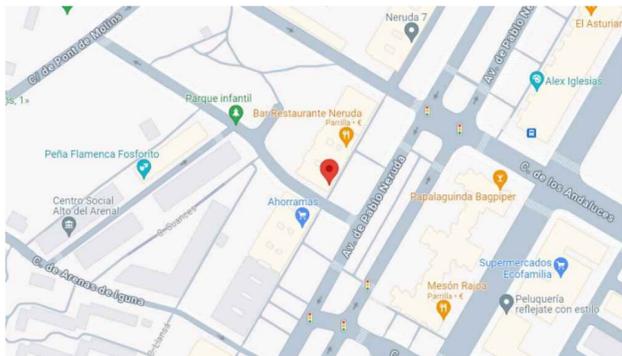
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

PLANO

CROQUIS



AVENIDA PABLO NERUDA Nº 16, 1º I, MADRID ESCALA 1/100



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5516250VK4751F0011UW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV PABLO NERUDA 16 Pl:01 Pl:A 28038 MADRID (MADRID) Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 74 m2 Año construcción: 1970

Table with 3 columns: Destino, Escalera / Planta / Puerta, Superficie m². Includes rows for VIVIENDA (67 m²) and Elementos comunes (7 m²).

PARCELA

Superficie gráfica: 1.729 m2 Participación del inmueble: 1,6200 % 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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente...

Dirección	
Localización	Avenida Rafael Alberti, nº39B 3ºA
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28038

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1092830



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº10	126703	1847	1835	44	28097000551911	5607301VK4750H0011SE

Descripción
El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la tercera planta de un edificio residencial en esquina de 4 plantas sobre rasante, con fachada de ladrillo visto y con locales comerciales en planta baja. Está situado en la Av. Rafael Alberti nº39B, barrio de Palomeras Este, distrito Puente de Vallecas, al sur en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y comercio de barrio. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable una plaza de garaje (nº9) ubicado en la planta -1. Se ubica en una avenida principal con buena comunicación con la Autovía A3 y con la universidad Politécnica de Madrid. El año de construcción según información catastral es el 1999. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, Salón-comedor, tres dormitorios, cocina con tendedero, dos baños. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Carolina Sol Gonzalez	7,0	29/09/2023	29/09/2026	29/09/2030	29/09/2030	6,75	15.240	1.270	Anual IPC/Septiembre	12,93

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
1.378,20	413,00	2.059,43	268,23	1.270,00	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	71,00	98,23	90,00	77,17	98,23
Parking 9	12,50	31,25	13,00	12,50	31,25
ZZCC catastro			26,00		
TOTAL	83,50	129,48	129,00	89,67	129,48

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.588	1.299	13,22
15.588	1.299	13,22

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa en línea con el mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. El precio unitario en oferta es muy variable en función de la ubicación. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de la Maquinilla, 6	2	87,00	1.217	13,99	Bueno	2	2	Si	Si
Calle de la Maquinilla, 27	6	104,00	1.300	12,50	Bueno	3	3	Si	Si
Calle de Luis Buñuel	bj	103,00	1.200	11,65	Bueno	3	2	Si	No
Av. Albufera, 290	1	73,00	1.250	17,12	Bueno	3	1	Si	No
Calle de Pablo Neruda, 9	10	113,00	1.350	11,95	Bueno	3	2	No	No
PROMEDIO				13,44					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				13,22					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Luis Buñuel	3	112,00	240.000	2.142,86	Bueno	3	2	Si	Si
Calle Riojanos, 23	1	115,00	227.000	1.973,91	Bueno	4	2	Si	No
Calle de Rafael Alberti	12	105,00	307.000	2.923,81	Bueno	3	2	Si	No
Calle de la Albufera	10	106,00	284.900	2.687,74	Bueno	4	2	Si	No
Calle del Campo de la Paloma	6	101,00	269.000	2.663,37	Bueno	3	2	No	No
PROMEDIO				2.478,34					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.692,88					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	1.378,20 €/año
	IBI	413,00 €/año
	Prima Seguro Anu	268,23 €/año
Renta Pasante		1.270,00 €/mes
Renta de Mercado		1.299,03 €/mes
Tasa de descuento		7,6% %
GIY		4,8% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <4 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	15.354	15.776	16.091	16.413	16.741	17.076	12.998			
Total Ingresos Brutos	15.354	15.776	16.091	16.413	16.741	17.076	12.998			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	154	158	161	164	167	171	130			
Gastos de Mantenimiento	307	316	322	328	335	342	260			
No recuperables (IBI)	413	421	430	438	447	456	349			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	1.646	1.679	1.713	1.747	1.782	1.818	1.391			
Total deducciones a Ing.Brutos	2.520	2.574	2.625	2.678	2.731	2.786	2.129			
Ingresos NETOS antes de Capex	12.834	13.202	13.466	13.735	14.010	14.290	10.869			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,75	0,69	0,65	0,60			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	316.242			
Ingreso Arras	12.850									
Flujos Netos	24.780	11.407	10.815	10.255	9.723	9.218	196.149			

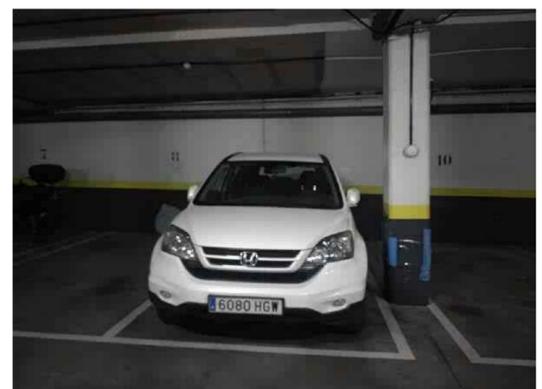
VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:	272.300 Euros	VALOR DE MERCADO 31/12/23:	265.600 Euros
	2.772 €/m ²		2.704 €/m ² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

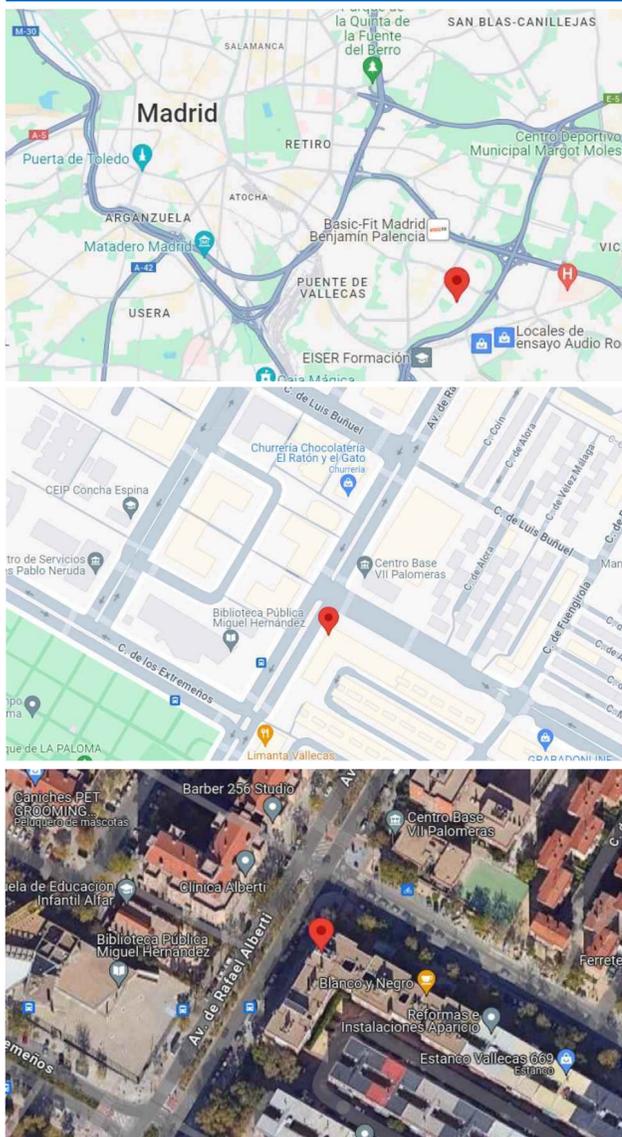
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS

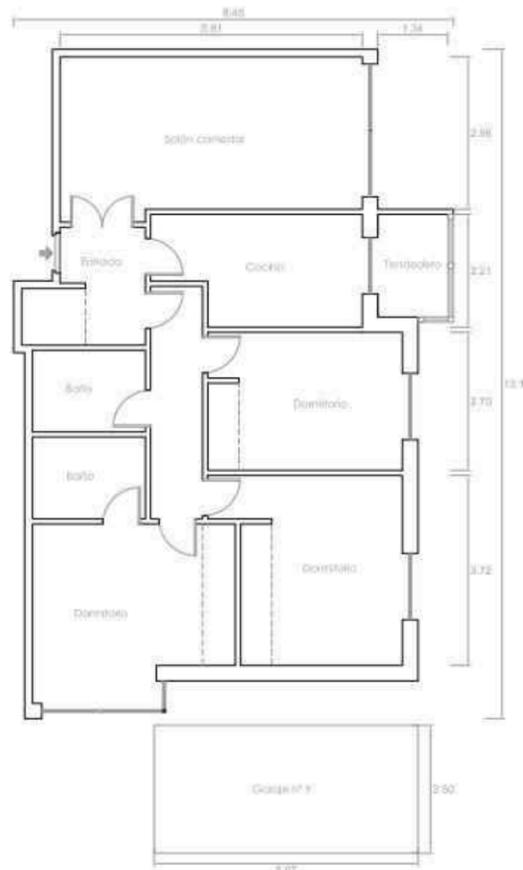


* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



PLANO



c/ Rafael Alberti, nº 39 B - Planta 3º A

Madrid



ESCALA GRÁFICA

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5607301VK4750H0011SE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV RAFAEL ALBERTI 39[B] Es:1 Pl:03 Pt:A
28038 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 129 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	-1/09	13
VIVIENDA	1/03/A	90
Elementos comunes		26

PARCELA

Superficie gráfica: 1.987 m²
Participación del inmueble: 1,485000 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Calle Yécora, nº61, Bajo C
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28022

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1090735



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº11	28156	1129	885	60	28035000337586	1372801VK5717A0175BS
Madrid nº11	28032	1196	952	126	28035000336343	1372801VK5717A0051XF

Descripción
El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la planta baja de un edificio residencial entremedianeras (conjunto residencial de varios portales) situado en la calle Yecora nº 61 en el barrio de Rejas, al noreste del municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y próximo al centro comercial Plenilunio y aeropuerto. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable un trastero (nº47) ubicado en la planta -1. También es objeto de valoración la Plaza de garaje nº 51, situada en la planta sótano -2. La urbanización cuenta con zonas comunes ajardinadas, parque infantil, piscina y gimnasio. El año de construcción según información catastral es el 2004. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, salón-comedor, dos dormitorios, dos baños, cocina y 2 jardines de uso propio. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Carlos Daniel Ramos Iglesias	7,0	08/02/2023	08/02/2026	08/02/2030	08/02/2030	6,11	15.468	1.289	Anual IPC/Febrero	14,01

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
1.342,92	523,00	2.096,81	230,89	1.289	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	67,05	92,03	81,00	92,03	92,03
Jardín/Terraza	20,97	23,31		20,97	23,31
Parking 51	10,13	28,52	10,00	28,52	28,52
Trastero 47	4,48	7,93	5,00	7,93	7,93
ZZCC catastro			16,00		
TOTAL	102,63	151,79	112,00	149,45	151,79

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.614	1.301	14,14
15.614	1.301	14,14

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa en línea de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. La oferta se ha centrado en viviendas en urbanizaciones de similares características. La oferta de viviendas de similares características es media.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Nanclares de Oca, 1	1	82,00	1.375	16,77	Bueno	1	1	Si	No
Calle Yécora, 10	1	85,00	1.200	14,12	Bueno	2	2	Si	Si
Zona Rejas	bj	112,00	1.430	12,77	Regular	3	2	Si	No
Calle de Yécora	3	113,00	1.290	11,42	Bueno	3	2	Si	Si
Calle de Nanclares de Oca	6	120,00	1.600	13,33	Bueno	3	2	Si	Si
PROMEDIO				13,68					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				14,14					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Nanclares de Oca, 1	bj	108,00	320.000	2.962,96	Bueno	1	1	Si	No
Calle de Yécora, 32	1	99,00	330.000	3.333,33	Bueno	2	2	Si	Si
Calle de Aracne	5	91,00	359.900	3.954,95	Bueno	2	2	Si	Si
Calle de Yécora	Ático	112,00	415.000	3.705,36	Bueno	2	2	No	Si
Zona Rejas	4	125,00	389.000	3.112,00	Bueno	3	2	Si	Si
PROMEDIO				3.413,72					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				3.776,01					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS

Costes de Adquisición	2,50%	%
No recuperables	Comunidad	1.342,92 €/año
	IBI	523,00 €/año
	Prima Seguro Anu	230,89 €/año
Renta Pasante	1.289,00 €/mes	
Renta de Mercado	1.301,15 €/mes	
Tasa de descuento	6,3%	%
GIY	3,8%	%
Estimación meses de vacío	>1 - <3	meses
Plazo de comercialización	>2 - <5	meses

HIPÓTESIS CASHFLOW

Indexaciones	IPC
Año 1	3,00%
Año 2	2,00%
Año 3	2,00%
Año 4	2,00%
Año 5	2,00%
Año 6	2,00%
Año 7	2,00%
Año 8	2,00%
Año 9	2,00%
Año 10	2,00%

Gastos de Gestión	1,00%	%
Gastos de Mantenimiento	2,00%	%

CASHFLOW

Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	15.855	16.198	16.522	16.852	17.189	17.533	1.466			
Total Ingresos Brutos	15.855	16.198	16.522	16.852	17.189	17.533	1.466			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	159	162	165	169	172	175	15			
Gastos de Mantenimiento	317	324	330	337	344	351	29			
No recuperables (IBI)	523	533	544	555	566	577	74			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	1.574	1.605	1.637	1.670	1.704	1.738	222			
Total deducciones a Ing.Brutos	2.572	2.625	2.677	2.731	2.785	2.841	339			
Ingresos NETOS antes de Capex	13.282	13.573	13.844	14.121	14.404	14.692	1.127			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,94	0,89	0,83	0,78	0,74	0,69	0,65			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	418.375			
Ingreso Arras	17.000									
Flujos Netos	29.497	12.016	11.532	11.068	10.622	10.194	273.886			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:

358.800 Euros

(Incluidas ambas fincas)

3.899 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23:

350.100 Euros

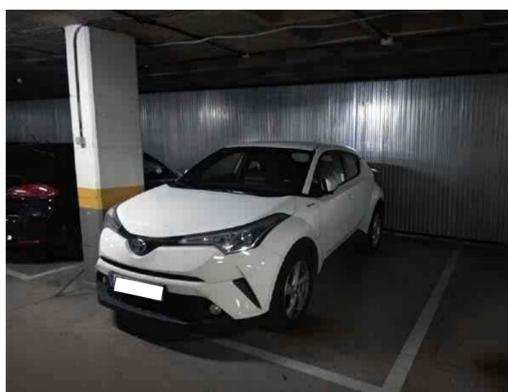
3.804 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado. Se valora de forma conjunta ambas fincas ya que tanto en los contratos contemplan las fincas.

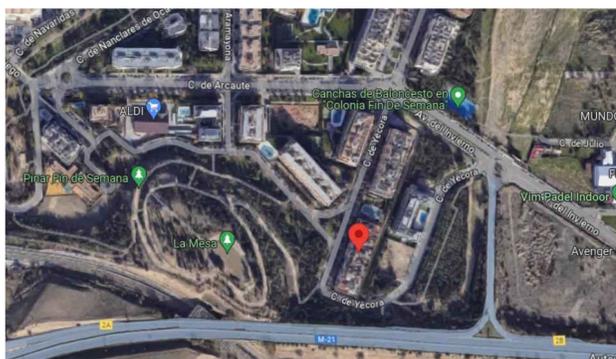
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS

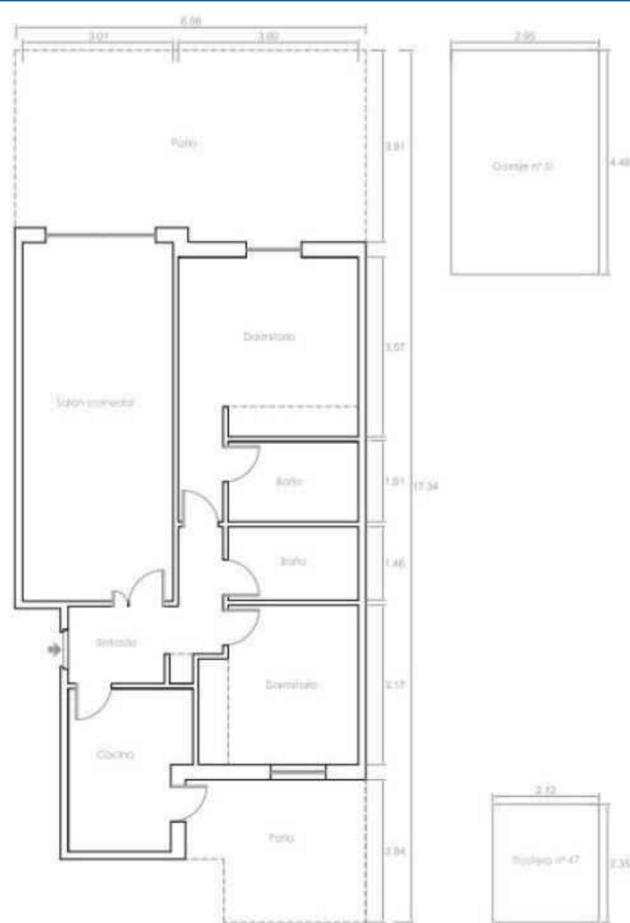


* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



PLANO



c/ Yécora, nº 61 - Planta Baja C
Madrid



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CLARIA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL YECORA 61 Es-3 Pl:00 Pt-C
28022 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 102 m²
Año construcción: 2004

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	T1-147	5
VIVIENDA	300/C	81
Elementos comunes		16

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1372801VK5717A0175BS

PARCELA

Superficie gráfica: 5.283 m²
Participación del inmueble: 0,674000 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CLARIA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL YECORA 55 Pl:-2 Pl:51
28022 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsorRESID
Superficie construida: 27 m²
Año construcción: 2004

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	-2/51	10
Elementos comunes		17

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1372801VK5717A0051XF

PARCELA

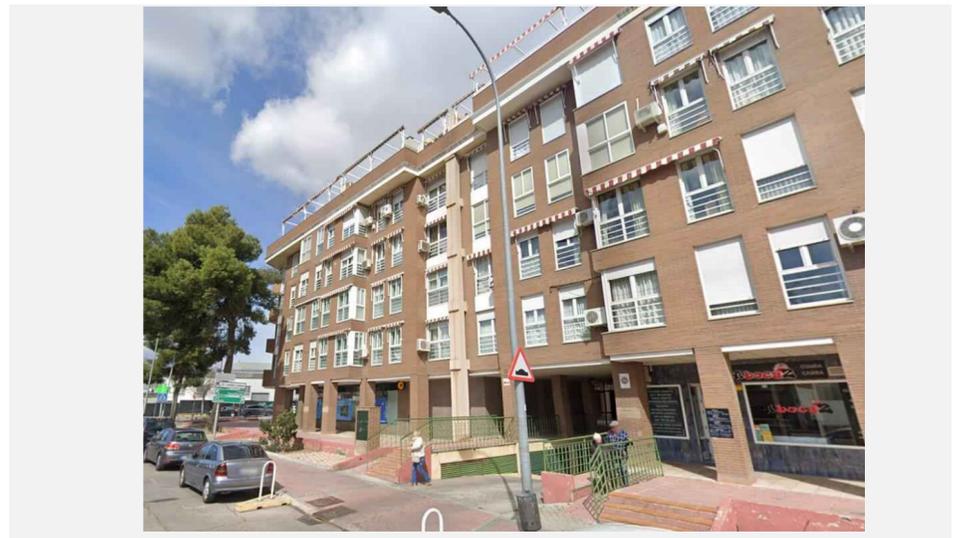
Superficie gráfica: 5.283 m²
Participación del inmueble: 0,038000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Carretera de Loeches, nº13, portal I, 2ºB
Municipio	Torrejón de Ardoz
Provincia	Madrid
Código Postal	28850

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	4001085



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Torrejón de Ardoz nº1	55855	3581	847	87	28132000567613	0183908VK6708S0214ZU

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la segunda planta de un edificio residencial en urbanización cerrada de 6 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante, con fachada de ladrillo visto y con locales comerciales en planta baja. Está situado en Crtra de Loeches nº13, en el municipio de Torrejón de Ardoz aproximadamente a 25km al este de Madrid. Zona residencial próximo a polígono industrial y buena comunicación con la estación de cercanías. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable una plaza de garaje (nº146) y un trastero (nº138) ubicado en la planta sótano. La urbanización dispone de zonas ajardinadas, piscina. El año de construcción según información catastral es el 2000. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, Salón-comedor, tres dormitorios, cocina con tendedero, dos baños. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Hector Reviriego Villar	7,0	14/11/2023	14/11/2026	14/11/2030	14/11/2030	6,87	15.360	1.280	Anual IPC/Noviembre	11,67

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
953,52	494,00	1.702,82	255,30	1.280,00	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	87,75	109,69	109,00	106,69	109,69
Parking 146	10,76	26,90	10,00	26,14	26,90
Trastero 138	7,47	9,34	7,00	9,12	9,34
ZZCC catastro			38,00		
TOTAL	105,98	145,93	164,00	141,95	145,93

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.523	1.294	11,79
15.523	1.294	11,79

*Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia estable en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa en línea de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. La oferta se ha centrado en viviendas en urbanizaciones de similares características. La oferta de viviendas de similares características es media.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de la Solana	4	101,00	1.150	11,39	Bueno	3	2	Si	No
Calle de La Cruz, 1	2	102,00	1.300	12,75	Bueno	3	2	Si	Si
Plaza Mayor	2	126,00	1.300	10,32	Bueno	3	2	No	No
Calle de Circunvalación, 6	9	113,00	1.100	9,73	Bueno	4	2	No	No
Av. de la Constitución	2	107,00	1.200	11,21	Bueno	3	2	Si	No
PROMEDIO				11,08					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				11,79					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de la Solana, 2	5	130,00	330.000	2.538,46	Bueno	3	3	Si	Si
Parque de Cataluña	5	111,00	235.000	2.117,12	Regular	4	2	No	No
Calle platino	2	135,00	280.000	2.074,07	Bueno	3	2	Si	Si
Calle de Loeches, 13	2	106,00	258.000	2.433,96	Bueno	3	2	Si	Si
Torrejón Sureste	2	113,00	226.800	2.007,08	Regular	3	2	Si	No
PROMEDIO				2.234,14					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.444,43					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	953,52 €/año
	IBI	494,00 €/año
	Prima Seguro Anu	255,30 €/año
Renta Pasante		1.280,00 €/mes
Renta de Mercado		1.293,61 €/mes
Tasa de descuento		7,6% %
GIY		4,9% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <4 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	15.398	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	15.284			
Total Ingresos Brutos	15.398	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	15.284			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	154	158	162	165	168	172	153			
Gastos de Mantenimiento	308	317	323	330	336	343	306			
No recuperables (IBI)	494	504	514	524	535	545	487			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	1.209	1.233	1.258	1.283	1.308	1.335	1.191			
Total deducciones a Ing.Brutos	2.165	2.212	2.257	2.302	2.348	2.395	2.136			
Ingresos NETOS antes de Capex	13.234	13.635	13.908	14.186	14.469	14.759	13.148			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,75	0,69	0,65	0,60			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	313.781			
Ingresos Arras	12.750									
Flujos Netos	25.051	11.781	11.170	10.591	10.042	9.521	196.038			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **274.200 Euros**
2.500 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23: **267.500 Euros**
2.439 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

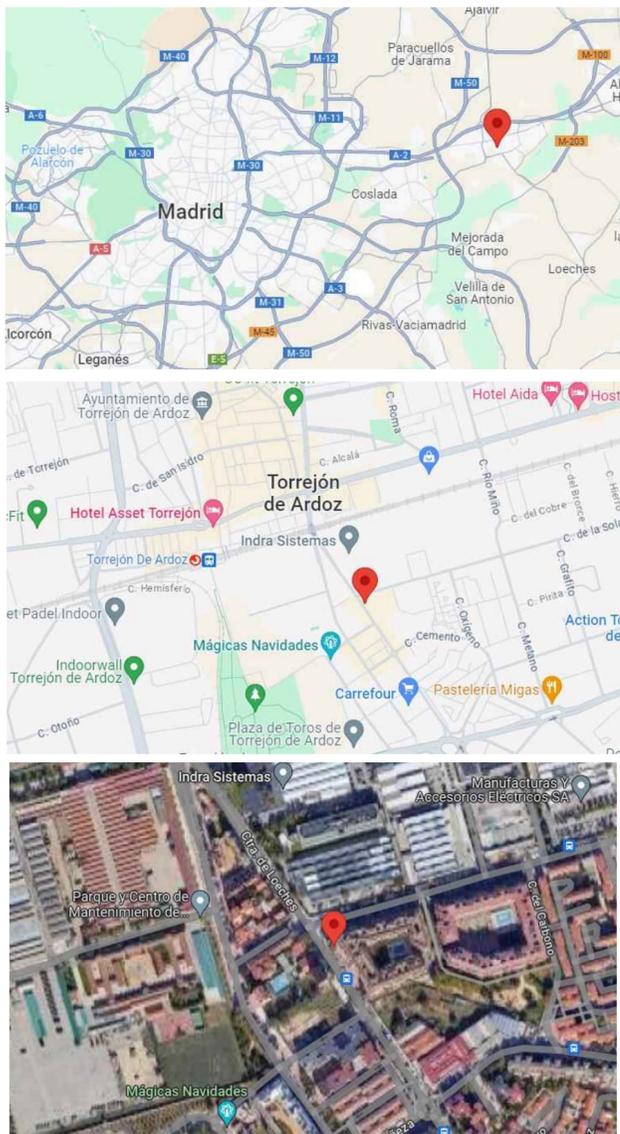
En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

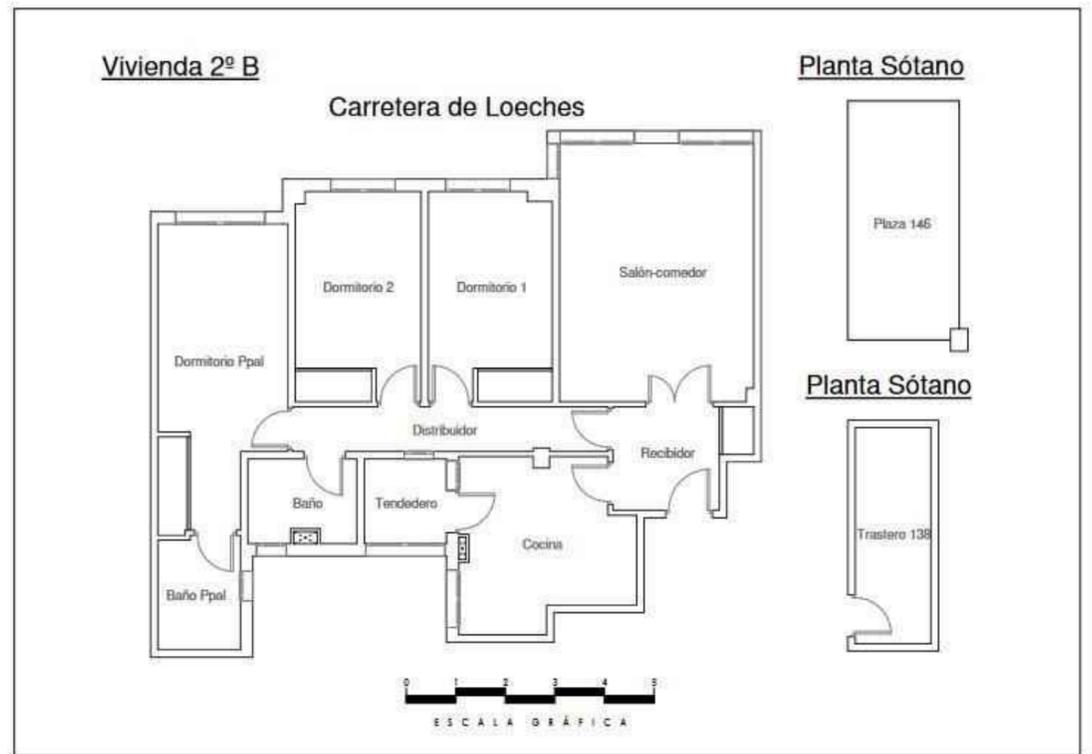
FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0183908VK6708S0214ZU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR LOECHES 13 Es:I Pl:02 Pt:B
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 184 m2
Año construcción: 2000

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	I/02/B	109
APARCAMIENTO	GI-1/146	10
ALMACEN	TI-1/138	7
Elementos comunes		38

PARCELA

Superficie gráfica: 7.605 m2
Participación del inmueble: 0,492300 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Principios Generales Adoptados

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la edición vigente del “Libro Rojo” “RICS Valuation - Global Standards”, publicado por la “Royal Institution of Chartered Surveyors” y en vigor desde el 31 de enero de 2022 y que incorpora las “IVSC International Valuation Standards”, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el manual mencionado.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras

valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, sub-contratistas o cualquier técnico involucrado.



Oficinas centrales

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +351 93 757 00 88
gesvalt.pt

Colombia

MEDELLIN
T. +57 018 000 422 733
gesvalt.com.co



gesvalt.es

**ANEXO 3 INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS FONDOS
PROPIOS DE LA SOCIEDAD EMITIDO POR GESVALT**

Valoración de empresa

Corporate Advisory Services – marzo 2024

gesvalt®

Diego Vilaró Colaianni
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 15/03/2024 9:11:32

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI S.A.

Expediente Nro. 24-000497

Índice

01.

Antecedentes

02.

Propósito y
alcance

03.

Fuentes de
información

04.

Información
sectorial

05.

INMUEBLES EN
ALQUILER RESYDENZA,
SOCIMI S.A.

06.

Valoración

07.

Conclusión y
opinión de valor

08.

Anexos

01

Antecedentes

1.1. Antecedentes

De acuerdo con sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ha procedido al análisis del valor razonable de los fondos propios de la sociedad **INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI S.A.**

El objeto del estudio es aportar nuestra opinión como experto independiente de la citada sociedad, fundamentado en una metodología generalmente utilizada y en un proceso de valoración objetivo, contando con las circunstancias que actualmente afectan a su situación.

A continuación, se presenta el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

02

Propósito y alcance

2.1. Propósito y alcance



El objeto del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente, relativo al valor razonable de los fondos propios de la sociedad **INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI S.A.**

La valoración ha sido solicitada a efectos de servir como **herramienta para la incorporación al sistema multilateral de negociación (SMN) BME Scaleup.**

Los usuarios del informe serán el cliente, auditores y cualquier agente con interés legítimo en el proceso de salida al sistema multilateral de negociación (SMN) BME Scaleup.

Este informe de valoración sustituye y anula el informe con fecha de emisión el pasado 06 de febrero y 12 de marzo de 2024.



Para la valoración se ha tenido en consideración la siguiente normativa:

- **NIIF 13** de Medición de Valor Razonable.
- **IVS** (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el **International Valuation Standard Council**.
- **Red Book** publicado por **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).



En función de dicha normativa, adoptamos las siguientes definiciones:

Definición de valor aplicada:

El **valor razonable** es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo, en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Dicha definición es similar a una de las acepciones recogidas en el **Red Book** (RICS) y en las definiciones que a su vez vienen recogidas en las **IVS**.



Jerarquía de valor

En base a la NIIF 13 y para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso.

Metodología de valoración

Se recogen los métodos ubicados en los siguientes apartados de la norma:

- **NIIF 13:** Técnicas de valoración recogidas en los párrafos 61 a 66 de la norma.
- **IVS 210:** Métodos de aproximación recogidos en los apartados **C16 - C39**.

03

Fuentes de información

3.1. Fuentes de información

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

a) Información proporcionada por el cliente

Esta información ha sido facilitada por el cliente y se considera fiable para la valoración llevada a cabo.

- Balance de situación Abreviado INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI S.A. (31/12/2023).
- Pérdidas y Ganancias Abreviado INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI S.A. (31/12/2023).
- Costes de estructura estimados.
- Presentación de la sociedad.
- Informe de valoración de los bienes inmuebles.

b) Información adicional

- Comportamiento de los precios, cuarto trimestre 2023. Informe de vivienda Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Enero 2024.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales, instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

04

Información sectorial

4.1. Información Sectorial

En el presente informe se recogen y analizan los datos macroeconómicos y los referentes a la actividad del mercado inmobiliario español suministrados por organismos oficiales.

A cierre del cuarto trimestre de 2023, se observa como los principales indicadores de la economía española mantienen un dinamismo similar al registrado en el trimestre anterior. En este sentido, el crecimiento intertrimestral del PIB se situó en el 0,3% en el tercer trimestre, siendo esta variación inferior a las del primer y segundo trimestre del año; pero superior a la del promedio de la zona euro (en entornos del 0,1%). Esta desaceleración frente a la primera mitad del año se debe, principalmente, al sostenimiento de la debilidad del entorno exterior y a la traslación gradual del endurecimiento de la política monetaria global y europea a la actividad económica. Estas circunstancias siguen afectando de manera negativa al volumen de nuevos préstamos tanto empresariales como para la compra de vivienda.

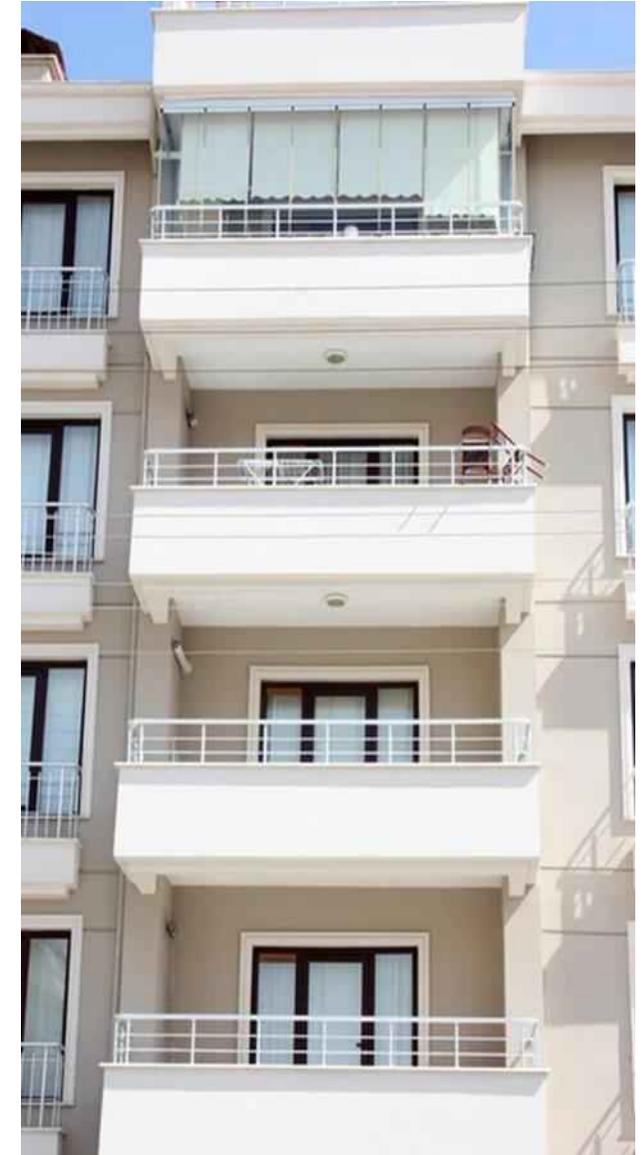
Atendiendo a las proyecciones indicadas por el Banco de España en su último informe, emitido en diciembre; se espera que el crecimiento de la actividad tienda a la estabilización, con resultados levemente superiores a los observados en los últimos seis meses. Apoyan esta predicción cuestiones como el impulso fiscal proveniente del programa NGEU* o la reactivación progresiva de la economía europea, apoyada por la

moderación de la inflación. En este sentido, se espera que el endurecimiento de las condiciones de financiación alcance su pico en el ejercicio de 2024, algo que podría contribuir a la aceleración del ritmo de crecimiento del PIB durante los años 2025 y 2026.

En definitiva, y a tenor de todos los factores tenidos en cuenta, se espera que el comportamiento de la economía española incremente en una décima su crecimiento respecto a las previsiones de hace tres meses, aunque se revisa a la baja su incremento para los próximos dos ejercicios; principalmente debido al resultado de la actividad durante el cuarto trimestre del año y a su previsible evolución durante los primeros meses de 2024.

Según las previsiones del Banco de España para la economía española, se espera que el crecimiento del PIB se sitúe en el 2,4% en 2023, 1,6% en 2024 (con una caída de 0,2 puntos frente a la previsión de hace tres meses); 1,9% para 2025 (que cae 0,1 puntos) y de 1,7% en 2026. De cumplirse esta previsión, significaría que el PIB español crecería en 2023 menos de la mitad de lo que lo hizo en el ejercicio anterior, cuando alcanzó el 5,8%.

A cierre del mes de noviembre, según el último dato publicado por el INE, la inflación se sitúa en un 3,2%, frente al 3,5% del dato del mes de octubre. En términos anuales la inflación habría caído 3,6 puntos, aunque



NGEU*: Next Generation European Union

supone un incremento de 1,3 puntos sobre el mejor resultado del año, que se dio en el mes de junio. Respecto a las previsiones anteriores, el BdE refleja un pronóstico algo más favorable en su último informe, ascendiendo el cierre de año del IPC hasta el 3,4%. Para los próximos dos ejercicios, se esperan incrementos del 3,3% en 2024; seguidos de una fuerte ralentización hasta alcanzar el 2,0% en 2025 y el 1,9% en 2026.

En cuanto al desempleo, a cierre del tercer trimestre de 2023, fecha del último dato publicado por la EPA, este indicador se sitúa en un 11,8%, lo que supone un incremento de dos décimas respecto al dato del segundo trimestre de 2023. Peor comportamiento aún ha mostrado la tasa de desempleo en jóvenes de 20 a 29 años, incrementándose en un punto y una décima hasta el alcanzar el 19,4%. En términos interanuales, el comportamiento de la tasa de desempleo general habría mejorado en nueve décimas, mientras que la tasa de desempleo en jóvenes se ha reducido en un punto y ocho décimas.

Por otro lado, el BdE, en sus proyecciones macroeconómicas, apunta a un comportamiento positivo de este indicador atendiendo a su estacionalidad, con un cierre previsto del 12,1% para el 2023, y adelanta una ligera pero continua senda descendente para los cierres de 2024, 2025 y 2026; donde se esperan cierres en 11,7%, 11,4% y 11,3% respectivamente.

Mercado inmobiliario

Durante este cuarto trimestre de 2023, el precio de la vivienda en nuestro país mantiene, en términos interanuales, la tendencia de crecimiento que venimos observando en informes anteriores, aunque lo hace a menor velocidad frente a los resultados los trimestres anteriores. Además, en estos tres últimos meses volvemos a observar una caída en los precios en términos intertrimestrales, tal como ya presentamos en este mismo informe correspondiente al trimestre anterior, y que no ocurría desde el primer trimestre de 2022. Entre los meses de octubre a diciembre, el incremento interanual

ha sido del 2,1%; arrojando un unitario de venta de 1.538 €/m², lo que supone una contracción del 0,8% en el precio frente al resultado de los tres meses anteriores.

Seguimos apostando, por tanto, por una previsible estabilización de precios de vivienda a nivel general durante la primera mitad de 2024, aunque ya empezamos a observarlos en determinadas zonas en el momento actual.

Se mantiene la estabilización en varios de los indicadores clave del mercado inmobiliario. Durante los primeros nueve meses de 2023 los visados de dirección de obra se han visto incrementados en un 3,5% sobre el mismo



período del año anterior; frente a la contracción experimentada en los certificados finales de obra, que han reflejado un descenso del 2,5% interanual. Las comunidades en las que más certificaciones se han realizado han sido Andalucía (24,3% de total nacional), la Comunidad de Madrid y Cataluña (ambas con un 15,4%). En el volumen de visados de dirección de obra, también encontramos a Andalucía a la cabeza con 21,7% del total, seguida por la Comunidad de Madrid (15,2%) y Cataluña (13,2%).

El Euribor cerró el mes de noviembre en 4,022%; 0,138 puntos por debajo del dato de cierre de octubre; aunque aún muy por encima del dato de hace doce meses, presentando un incremento de casi 1,2 puntos frente al dato de noviembre de 2022 y un comportamiento virtualmente paralelo al de los tipos de interés. Este incremento sostenido está provocando una ralentización en el mercado inmobiliario afectando directamente al volumen de compraventas y de forma más acusada al de hipotecas, especialmente

durante el tercer trimestre del año.

El esfuerzo teórico necesario para la compra de vivienda por parte de las familias en el segundo trimestre del 2023 se ha incrementado ligeramente respecto al dato del trimestre anterior, ascendiendo en seis décimas y situándose en un 38,9%; sobrepasando el umbral saludable del 35%. Así, según indica el Banco de España, una familia con una renta media necesitaría 7,6 años de la misma para poder adquirir una



vivienda.

El Loan to Value (LTV) vuelve a disminuir ligeramente hasta el 62,2%, cinco décimas por debajo del resultado del segundo trimestre del año. El endurecimiento de las condiciones de financiación y la cautela de las entidades financieras han llevado a que el porcentaje de nuevos préstamos con un LTV superior al 80% se reduzca hasta el 6,6%; cuatro décimas por encima del trimestre anterior, pero descendiendo dos puntos y tres décimas en términos interanuales. Según el último dato publicado, el plazo medio de las nuevas hipotecas ha descendido hasta los 24,6 años durante el segundo trimestre del año.

Análisis de valores

Según los datos analizados a cierre del cuarto trimestre de 2023, se mantiene la tendencia de crecimiento en el precio de la vivienda, aunque a un ritmo inferior al de los últimos meses.

En este sentido, los valores unitarios a nivel nacional para Gesvalt, obtenidos a partir de sus tasaciones, presentan un crecimiento del 2,1% interanual.

En términos generales, a nivel nacional, para comprar una vivienda con un valor promedio y una superficie de 90 m² se necesitan 138.420 €, frente a los 135.630 € del año pasado.



Comunidades autónomas y Provincias

Manteniendo los crecimientos observados desde el 2021, vemos como las diecisiete Comunidades Autónomas han incrementado su precio de venta promedio durante el cuarto trimestre de 2023 respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables los presentan las Islas Baleares (+6,5%), las Islas Canarias (+5,8%) y la Región de Murcia (+5,3%); siendo estas las únicas comunidades con incrementos superiores al 5,0%. Las únicas cuatro comunidades que presentan incrementos en los precios por debajo del 1% han sido la Comunidad Foral de Navarra (0,0%), La Rioja (+0,9%), Extremadura (+0,9%) y Asturias (+0,9%).

Se vuelve a imponer Baleares en el ranking de precios por comunidad autónoma, con un valor promedio de 2.780 €/m², superando a Madrid, que se sitúa en 2.504 €/m². En tercer lugar, se posiciona el País Vasco, que alcanza este trimestre en un valor de 2.347 €/m². La parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 852 €/m², seguida por Castilla la Mancha con 872 €/m², siendo estas las únicas comunidades con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado.

A nivel provincial, destacan los incrementos interanuales de Sevilla (+8,7%), Soria (+7,5%),

las Islas Baleares (+6,5%), y las Palmas de Gran Canarias (+6,3%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Ciudad Real (-2,3%), Badajoz (-2,0%) y Orense (-2,0%).

Las provincias con precios más elevados siguen siendo, Guipúzcoa, las Islas Baleares, Madrid, Vizcaya y Málaga; manteniendo valores superiores a los 2.000 €/m². Por otro lado, con un valor unitario por debajo de los 1.000 €/ m² encontramos quince provincias, dos menos que en el trimestre anterior.

Observamos mayores incrementos en la evolución de los precios en el mercado de alquiler.

Durante el cuarto trimestre del año, tan sólo una provincia presenta contracciones en sus rentas, siendo esta Lérida (-3,9%). Los incrementos mayores al 15% se presentan en Santa Cruz de Tenerife (+18,6%) y Segovia (+17,9%).

Barcelona sigue encabezando el ranking provincial en cuanto a rentas más elevadas con un promedio de 20,56 €/m²/mes, con Madrid en segunda posición (16,88 €/m²/mes) y Baleares en tercera (16,49 €/m²/mes). En la zona más baja del ranking encontramos las únicas tres provincias con unitarios de renta inferiores a los 5,50 €/m²/mes, siendo estas Jaén (4,89 €/m²/mes), Teruel (5,45 €/m²/mes) y Cuenca (5,49 €/m²/mes).

Capitales de provincia y Principales Municipios

En cuanto a capitales de provincia, no se observan cambios en las primeras posiciones del ranking de valor unitario de venta. San Sebastián reduce su unitario respecto al trimestre anterior, alcanzando un promedio de 4.253 €/m². En Barcelona los precios han descendido en términos interanuales hasta los 3.483 €/m². Los precios en Madrid también descienden en términos intertrimestrales hasta alcanzar un promedio de 3.357 €/m², mientras que en Palma de Mallorca los precios se reducen hasta situarse en los 2.667 €/m². Bilbao presenta un incremento, cerrando con un unitario en 2.496 €/m². Estas, junto con Málaga (2.315 €/m²), Cádiz (2.219 €/m²), Vitoria (2.153 €/m²) y Pamplona (2.046 €/m²) son las capitales que registran valores unitarios por encima de los 2.000 €/m².

El ranking de municipios de más de 50.000 habitantes lo sigue encabezando Sant Cugat del Vallés con 3.614 €/m², seguida por Pozuelo de Alarcón con un promedio de 3.447 €/m² que desplaza a Getxo a la tercera posición con un unitario promedio de 3.355 €/m². Le siguen Marbella, en cuarta posición, con 3.175 €/m², Castelldefels, con 3.103 €/m², Las Rozas de Madrid, con 3.031 €/m²; y Majadahonda con 3.010 €/m², que cierran el grupo de municipios en los que el promedio de unitario de venta supera los 3.000 €/m².





Observando los precios de alquiler, los únicos municipios con rentas superiores a los 15 €/m²/mes siguen siendo Barcelona, Madrid, Marbella, Castelldefels, San Sebastián, Hospitalet de Llobregat y Palma de Mallorca. En cambio, los tres municipios de más de 50.000 habitantes con el alquiler de vivienda más bajo son Linares, Elda, Puertollano, Lorca, Ferrol y Ponferrada; que en este trimestre quedan por debajo los 5,50 €/m²/mes.

Durante el segundo trimestre de 2023, los mayores incrementos interanuales, superiores al 5%, en cuanto al precio de venta en los distritos de Madrid los han presentado Arganzuela (+7,0%), Tetuán (+6,9%), Centro (+6,2%), Chamberí (+5,6) y Usera (+5,0%). En Barcelona, presentan mayores incrementos los distritos de Sants-Montjuic (+5,1%), Eixample (+4,0%) y Ciutat Vella (+3,8%).

Las zonas en las que más se han incrementado los precios en la ciudad de Valencia son Rancanya, Benicalap y Jesús. Por último, los distritos sevillanos que más han aumentado su precio durante el último trimestre son Nervión, Este-Alcosa-Torreblanca y Cerro Amate.

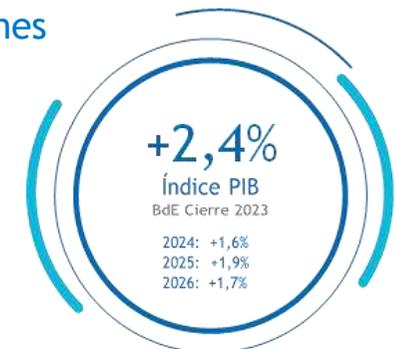
Producto Interno Bruto

El último dato oficial del Producto Interior Bruto español, correspondiente al cierre del

tercer trimestre de 2023, sostiene la senda de crecimiento ralentizado que venimos observando durante los últimos meses. Este dato presenta un incremento del 1,8%, frente a los aumentos del 2,0% y 4,1% que reflejaron el segundo y primer trimestre del año respectivamente. La contribución de la demanda nacional al crecimiento interanual del PIB es de 1,7 puntos. Por su parte, la demanda externa presenta una aportación de 0,2 puntos.

En cuanto a los pronósticos para los próximos ejercicios, el Banco de España adelanta un crecimiento del PIB del 2,4% para el presente ejercicio, del 1,6% para 2024, del 1,9% para 2025 y finalmente de un 1,7% en 2026. Este avance incrementa ligeramente las previsiones de crecimiento para 2023 que el mismo organismo hacía en septiembre del presente año, aunque rebaja en dos décimas las previsiones para 2024; y en una décima las previsiones para 2025.

Proyecciones BdE



Indicadores de empleo



El último dato de desempleo publicado por el Banco de España, con datos suministrados por la Encuesta de Población Activa, corresponde al cierre del tercer trimestre de 2023. Según este último dato, la tasa de desempleo ha ascendido en dos décimas, hasta situarse en un 11,8%. Esto, a su vez, nos sitúa nueve décimas por debajo del dato de hace doce meses, cuando la tasa era del 12,7%. Si comparamos este dato con el más desfavorable alcanzado en la crisis económica anterior, la variación ha sido de un -56,2%. En cuanto a la tasa de desempleo de la población ocupada más joven, entre 20 y 29 años, presenta peor comportamiento, incrementándose en un punto y una décima hasta situarse en un 19,4%.

En el ranking por comunidades autónomas, las mayores tasas de desempleo se encuentran en Andalucía (18,67%, -1,6% variación interanual), Extremadura (16,50%, +4,1% variación interanual) y las Islas Canarias (15,23%, -14,1% variación interanual). Las comunidades con la menor tasa de desempleo

son las Islas Baleares (5,72%), seguida por Cantabria (7,48%), y Aragón (7,77%).

Las proyecciones del Banco de España para el cierre del presente ejercicio situarían la tasa de desempleo en un 12,1%. Para los próximos ejercicios, el pronóstico mantiene una senda descendente; cerrando con un 11,7% en 2024; así como 11,4% y 11,3% en los ejercicios de 2025 y 2026 respectivamente. En este sentido, las previsiones del supervisor empeoran ligeramente frente a las que publicó hace tres meses.

Consumo privado y renta media por hogar

Se observa como el consumo privado durante el tercer trimestre de 2023 se ha situado en 1,1 puntos, lo que reduce en un punto y una décima el resultado del trimestre anterior, cuando alcanzó los 2,2 puntos. Según las proyecciones del Banco de España, el consumo privado cerrará el resultado con una variación

positiva de 2,2 puntos; incrementándose hasta los 2,3 puntos en 2024 y reduciéndose en 2025 y 2026 con 1,7 y 1,5 puntos respectivamente.

La renta media por hogar nacional en el año 2022 (último dato publicado) fue de 32.216 €, incrementándose un 5,45% frente a la cifra registrada en 2021. Por comunidades, la renta más alta la encontramos en la Comunidad de Madrid con 39.856 €, seguida por la Comunidad Foral de Navarra (39.661 €) y el País Vasco (38.712 €). En las últimas posiciones se sitúan Extremadura (24.326 €), Andalucía (27.446 €) y Canarias, con 27.568 €.

Proyecciones BdE:
 2023: +2,2
 2024: +2,3
 2025: +1,7
 2026: +1,5



Índice de Precios de Consumo

A cierre del mes de noviembre, el INE sitúa la variación interanual del Índice de Precios de Consumo en un 3,2%, frente al incremento de un 3,5% registrado en el mes de octubre. Los grupos que destacan por su influencia en la reducción de la tasa anual son los transportes, que sitúa su tasa en el 0,0%, debido a la bajada de precios en carburantes y lubricantes; así como el ocio, los alimentos y las bebidas no alcohólicas. Por otra parte, el grupo que destaca por su influencia positiva es la vivienda, debido a que los precios de la electricidad descendieron menos que en noviembre del ejercicio anterior.



Previsión BdE:
2023: +3,4%
2024: +3,3%
2025: +2,0%
2026: +1,9%

Índice de Confianza del Consumidor

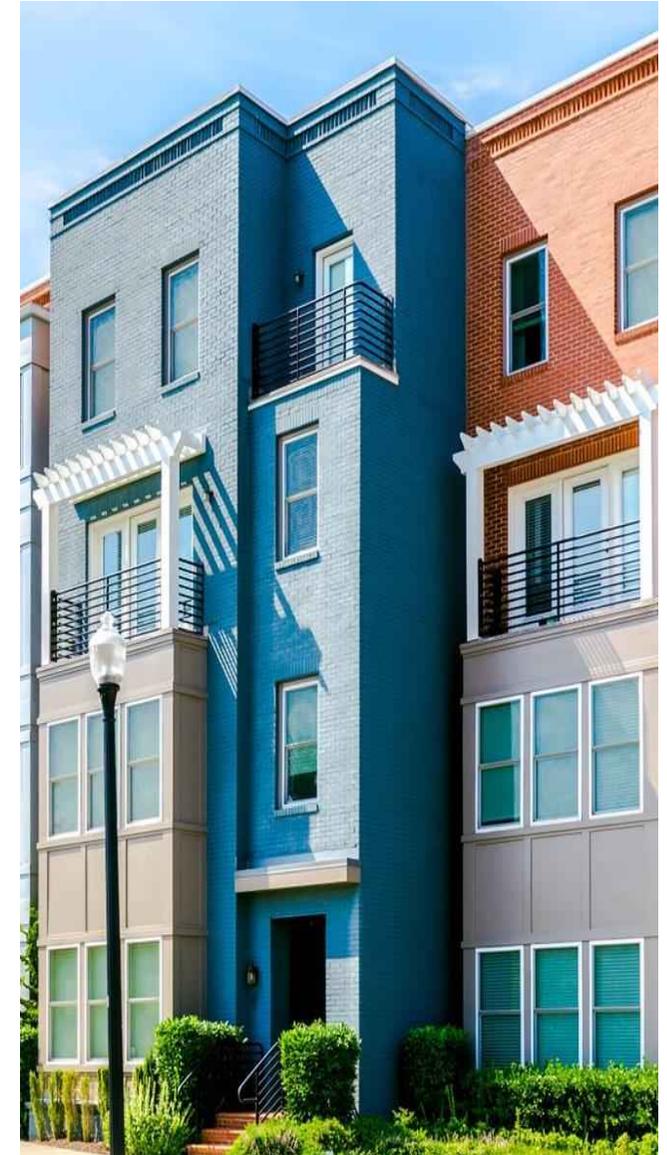
El Índice de Confianza del Consumidor se situó en -13,5 puntos en el mes de noviembre, empatando con el resultado del mes de septiembre con un resultado más bajo que el observado durante los meses centrales del año.

Si lo comparamos con el dato del mismo mes del pasado año, vemos que la confianza de los consumidores ha aumentado 8,8 puntos durante los últimos doce meses.



Creación de empresas del sector inmobiliario

Durante los once primeros meses de 2023, observamos como el comportamiento en las constituciones de nuevas empresas arroja un resultado positivo frente al mismo periodo del año pasado. En concreto, el incremento interanual registrado en los meses de enero y noviembre se ha cuantificado en un 10,70%. Esto supone un importante cambio de tendencia frente al comportamiento que observamos durante el año 2022, que finalizó con una contracción del 2,47% en la creación de nuevas empresas. Si comparamos los meses de noviembre del presente ejercicio frente al anterior, podemos observar un comportamiento más estable, con un leve





incremento cuantificado en un 2,35%, destacando los incrementos en las empresas destinadas a la industria de alimentación y bebidas, la de elementos y transportes; y también las de comunicaciones y sanidad.

El número de nuevas empresas del sector inmobiliario, teniendo en cuenta construcción y actividades inmobiliarias, ha aumentado en el acumulado hasta noviembre de 2023 un 13,15%, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Esto sitúa al sector por encima del promedio de constituciones de empresas. Comparando exclusivamente los meses de noviembre de ambos años, el incremento también supera al promedio, situándose en un 3,96%; y siendo superior el crecimiento en construcción (9,24%) respecto a las actividades inmobiliarias (0,33%).

Compraventa de vivienda

El número de compraventas de vivienda durante los nueve primeros meses de 2023 alcanzó la cifra de 422.025 operaciones, según el INE. A nivel interanual frente al mismo periodo de 2022, nos encontramos con un descenso del 8,4%. El mes de enero fue el único que presentó crecimiento, con un incremento del 6,8% respecto al mismo mes del año pasado; dándose los mayores descensos durante los meses de septiembre (-23,0%) y agosto (-14,1%).



Comprador extranjero

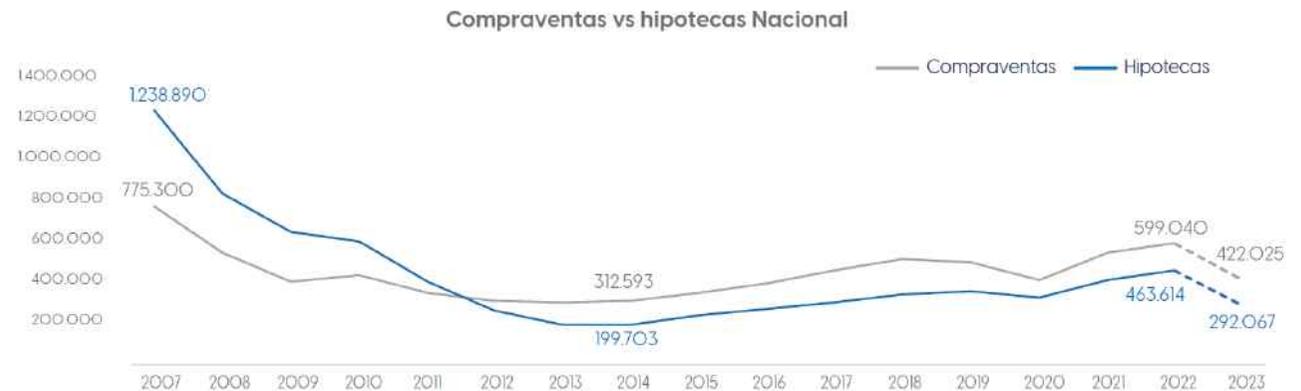
Las compraventas realizadas por extranjeros durante el tercer trimestre de 2023 han supuesto el 20,2% del total; frente al 19,6% registrado durante el trimestre anterior. Las comunidades con un mayor porcentaje de transacciones llevadas a cabo por extranjeros durante este trimestre han sido las Islas Baleares con un 41,0%, seguida por la Comunidad Valenciana y las Islas Canarias, con un 38,4% y 34,2% respectivamente.

En términos absolutos, se observa una contracción en el número de compraventas realizadas por extranjeros en el tercer trimestre de este año frente al mismo periodo de 2022, reflejándose un descenso del 12,3%.



Hipotecas constituidas sobre viviendas

El número total de hipotecas constituidas sobre viviendas durante los nueve primeros meses de 2023 asciende a 292.067 unidades, lo que supone un descenso del 17,3% respecto a las registradas en el mismo periodo de 2022. Seguimos observando, por tanto, que el volumen de compraventas supera al de las hipotecas, evolucionando en paralelo. Por ello consideramos que, al menos por el momento y pese a las contracciones en ambos indicadores, mantienen una relación favorable.



Visados de dirección de obra y Certificados final de obra

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria, calculado por Registradores, presenta durante el tercer trimestre de 2023 una variación interanual del -0,5%, manteniendo un nivel de actividad superior al del año 2003, ejercicio que supone la base del índice. El número de visados de dirección de obra nueva durante los nueve primeros meses de 2023 alcanzó las 81.025 unidades, lo que supone un ligero incremento del 3,5% respecto al mismo periodo del año anterior. Por el contrario, el volumen de las certificaciones finales de obra presenta una contracción en el acumulado, alcanzando la cifra de 64.065 con una caída interanual del -2,5%.



05

**INMUEBLES EN
ALQUILER
RESYDENZA,
SOCIMI S.A.**

5.1. Información general Régimen SOCIMI



Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMIs 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.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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 y 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 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, 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 esta Ley.

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, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

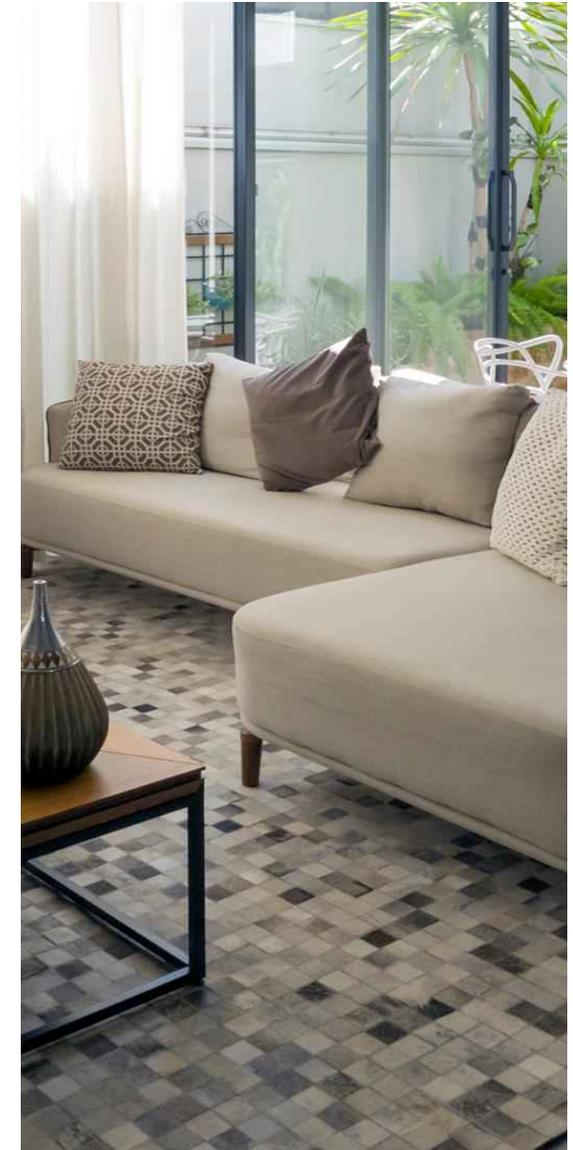
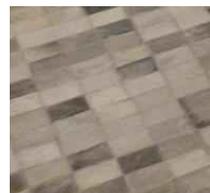
a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite

inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.



5.2. Descripción de la sociedad

La Sociedad

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI S.A. (RESYDENZA) es una compañía que pertenece al Grupo PRYCONSA. El 100% de sus acciones pertenecen a la sociedad “Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.”.

Fue constituida el 7 de junio de 2019 y transformada en sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) el 22 de septiembre de 2022.

Su objeto social comprende:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social de 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 en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley de SOCIMI.

Las entidades a las que se refiere la letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades

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

- 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) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras



y no financieras, que generan rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada período impositivo, tales como, entre otras:

- La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.
- La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.
- La adquisición, tenencia, y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.
- La gestión, dirección y explotación de cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.

- La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses y otro tipo de contraprestación.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

RESYDENZA inicia su actividad de manera efectiva el 1 de enero de 2023, analizando operaciones de compraventa de viviendas para ser puestas en régimen de ADC (Alquiler con Derecho a Compra).

La estrategia de la compañía ha sido la de crecer de manera lenta y sostenible, aprobando operaciones de activos que cumplieren los criterios de inversión definidos, considerando 3 variables principales:

- Tipología, estado del activo y localización.
- Scoring financiero de los arrendatarios/futuros compradores.
- Rentabilidad teórica alcanzada en la operación.





Por tanto, el objetivo de RESYDENZA en este primer año ha sido generar un modelo sostenible, balanceado entre los intereses de los arrendatarios/futuros compradores en un modelo comercial razonable, y la rentabilidad obtenida en cada operación alineada con lo esperable dado el riesgo asumido por el inversor. Se ha puesto mucho foco en operativizar las operaciones y la gestión posterior, preparando a los equipos para el crecimiento esperado de los próximos ejercicios.

Modelo de negocio

RESYDENZA se ha especializado en un modelo de negocio innovador en España, que facilita a diferentes segmentos de la población (especialmente, el joven) el acceso a la vivienda en propiedad, a través de un esquema de ADC. Este modelo, llamado Gradual Homes, ha sido desarrollado por la empresa Rento Tecnología de Alquiler, S.L., perteneciente también al Grupo PRYCONSA.

La novedad del modelo de negocio consiste en solventar algunos de los problemas habituales del alquiler con opción a compra tradicional, flexibilizando para el arrendatario/futuro comprador (aquel que entra en el régimen de ADC y es por un lado arrendatario, y por el otro tendrá el derecho de compra futuro) su planificación de ahorro para entrar en la compra de la vivienda. Este modelo aporta flexibilidad y certidumbre para el arrendatario/futuro comprador, así como para los inversores, que son los compradores efectivos de la vivienda que es posteriormente puesta en uso del arrendatario/futuro comprador.

Todos los parámetros financieros aplicables en el modelo de ADC están definidos y son pactados con carácter previo a la firma de los contratos privados entre RESYDENZA y el arrendatario/futuro comprador, de manera que se dota de total transparencia al negocio entre las partes. Pueden prever la situación futura y adaptarse a ella según sus condiciones particulares.

El modelo aborda una problemática estructural en España: la gran mayoría de los jóvenes, según estudios recurrentes, expresan el deseo de poseer una vivienda y consideran este objetivo como fundamental, especialmente al establecer una familia. Sin embargo, muchos de ellos también señalan que perciben como poco factible la realización de este sueño, lo que posterga decisiones importantes en sus vidas. La actual situación financiera, marcada por elevadas tasas de interés y condiciones más rigurosas para la obtención de financiamiento, dificulta considerablemente la adquisición de vivienda en propiedad.

Los perfiles más jóvenes experimentan limitaciones en sus capacidades de ahorro, lo cual les impide cumplir con los requisitos habituales de las formas tradicionales de financiación, como, por ejemplo, la obtención de una hipoteca. Este grupo demográfico requiere más tiempo y esfuerzo para acumular las sumas necesarias, viéndose así afectado por las condiciones desfavorables del mercado inmobiliario.

La creciente necesidad de soluciones alternativas que otorguen mayor flexibilidad a la población para acceder a una vivienda en propiedad abre un prometedor campo de oportunidades para aquellas empresas capaces de satisfacer dicha demanda a corto, medio y largo plazo. En este contexto, RESYDENZA emerge como una propuesta que busca



cubrir este espacio, respondiendo a la creciente demanda de individuos interesados en el ADC de Gradual Homes.

Ventajas del modelo

- **Arrendatarios/futuros compradores.** La principal ventaja reside en la posibilidad de permitir a numerosos interesados ingresar al mercado inmobiliario de compraventa, actualmente excluidos debido a las limitaciones de los productos de financiación convencionales. Más allá de esto, brinda la flexibilidad de adaptar el tipo de activo a la futura situación de ahorro esperada en lugar de la actual.
- **Inversores.** Facilita el acceso a un modelo de activos atomizados que conlleva numerosos beneficios tanto en la gestión como en el propio producto. Por un lado, incorpora una dimensión ESG al posibilitar la utilización y renovación de viviendas de segunda mano, en su mayoría, mediante ajustes que actualizan su condición, mejorando significativamente sus calificaciones energéticas en términos de emisiones y consumo. Por otro lado, presenta un marcado componente social al contribuir de manera significativa a la realización de uno de los sueños más anhelados por un colectivo especialmente sensible, los jóvenes, al proporcionarles la oportunidad de adquirir una vivienda.

Cartera actual

Al concluir el ejercicio fiscal de 2023, la cartera de RESYDENZA ha alcanzado un total de 10 activos, todos ellos pertenecientes a la tipología de pisos ubicados en edificios y situados en áreas urbanas.

En términos geográficos, estos activos se localizan exclusivamente en la Comunidad de Madrid, con una concentración principal en el Ayuntamiento de Madrid, aunque se han realizado algunas adquisiciones en ayuntamientos colindantes donde se ha identificado un potencial considerable y se ha constatado un elevado interés en el modelo ADC. Entre estos municipios se encuentran Valdemoro, Brunete y Torrejón de Ardoz.

A finales de 2023, RESYDENZA inicia la exploración de la ciudad de Valencia y sus áreas adyacentes, considerándolas como



mercados interesantes para continuar expandiendo el modelo Gradual Homes.

Estrategia 2024

El interés recibido en esta nueva región ha sido significativo, y se estima que a principios de 2024 se podrán concretar las primeras operaciones en dicho lugar. Este paso estratégico refleja la visión de la empresa de diversificar su cartera y buscar oportunidades de crecimiento en otras áreas urbanas clave fuera de la región de Madrid.

En el año 2024, la meta es continuar expandiendo la cartera de activos en las áreas donde opera, manteniendo un equilibrio entre el peso de las viviendas en ubicaciones específicas y optimizando las rentabilidades de las operaciones en función de la tipología y ubicación de los activos. En líneas generales, alineada con la misión de la empresa, la mayor proporción de la cartera se dirigirá a distritos del Ayuntamiento de Madrid y ciudades circundantes, priorizando activos con niveles de calidad que satisfagan las necesidades de sus arrendatarios y futuros compradores, quienes visualizan estas propiedades como sus futuros hogares habituales.

La tipología y condición de los activos se consideran aspectos fundamentales al formar la cartera, asegurando la estabilidad del arrendatario o futuro comprador, así como la



calidad general del activo. Además, se llevarán a cabo adquisiciones en la ciudad de Valencia, iniciando la implementación del modelo en los primeros meses de 2024.

Se proyecta que entre el 80% y el 85% de las adquisiciones en 2024 se realizarán en Madrid, con un crecimiento sostenido en Valencia y otras ciudades. Durante el ejercicio, se contempla la posibilidad de iniciar operaciones en nuevas ciudades que presenten métricas atractivas para el modelo, según lo indican estudios de mercado realizados.

Estas ubicaciones suelen ser capitales de provincia donde el ADC Gradual Homes puede abordar de manera efectiva la problemática que se plantea resolver.

El mercado potencial de RESYDENZA se percibe como amplio y en constante crecimiento, dado el creciente imperativo de las personas de buscar alternativas que les permitan acceder a la propiedad mientras disfrutan y viven en sus hogares de inmediato.

5.3. Información financiera

BALANCE DE SITUACIÓN	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE	2.517.227 €	- €
Inversiones inmobiliarias	2.517.227 €	- €
Inversiones inmobiliarias netas	2.517.227 €	- €
ACTIVO CORRIENTE	794.659 €	2.008.648 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24.803 €	917 €
Activos por impuesto corriente	2.127 €	- €
Otros créditos con las Administraciones Públicas	22.676 €	917 €
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	732.803 €	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.053 €	2.007.731 €
Tesorería	37.053 €	2.007.731 €
TOTAL ACTIVO	3.311.886 €	2.008.648 €

BALANCE DE SITUACIÓN	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO	3.160.836 €	2.008.142 €
Fondos Propios	3.160.836 €	2.008.142 €
Capital	3.101.140 €	2.001.800 €
Capital escriturado	5.000.000 €	5.000.000 €
Capital pendiente de desembolsar	- 1.898.860 €	- 2.998.200 €
Prima de emisión	12.000 €	12.000 €
Prima de emisión o asunción	12.000 €	12.000 €
Resultados negativos de ejercicios anteriores	- 5.658 €	- 1.318 €
Resultado del ejercicio	53.354 €	- 4.340 €
PASIVO NO CORRIENTE	11.394 €	- €
Deudas a largo plazo	11.394 €	- €
Otros pasivos financieros	11.394 €	- €
PASIVO CORRIENTE	139.656 €	506 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	139.656 €	506 €
Acreedores varios	2.423 €	- €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	492 €	506 €
Anticipos de clientes	136.741 €	- €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3.311.886 €	2.008.648 €

Balance de Situación

La actividad de la empresa se centra en la generación de beneficios económicos mediante la inversión en el sector inmobiliario. Por esta razón, el activo no corriente, constituye la inversión principal de la sociedad, representando el 76,01% del activo total.

Adicionalmente, cabe resaltar la presencia de inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo, las cuales alcanzan la suma de 732.803 euros, representando un significativo 22,13% del total de activos. Este importe corresponde a préstamos otorgados a su único accionista (Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A.).

Por otra parte, en relación con la situación financiera, es relevante destacar que el patrimonio neto constituye el 95,44% (3.160.836 euros) del total de patrimonio neto y pasivo.

Con relación al pasivo, las partidas más representativas las conforman los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar y anticipos de clientes, ambas cuentas suman un importe de 276.397 euros, un 8,35% del total de patrimonio neto y pasivo.

* Los estados financieros de la empresa se basan en información contable no auditada a 31 de diciembre de 2023.

06

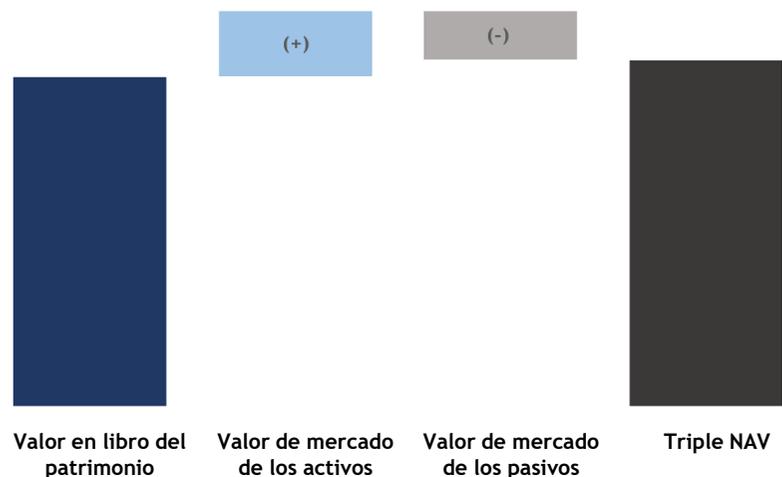
Valoración

6.1. Metodología empleada

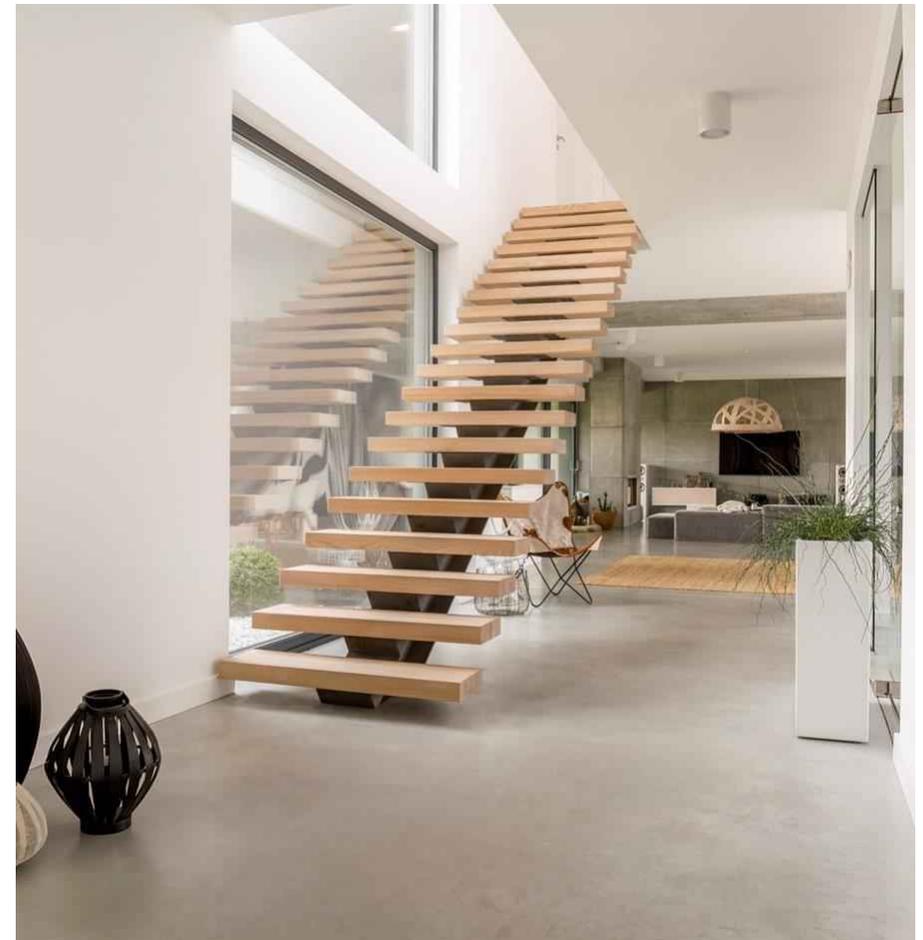
La sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado triple-NAV.

Este procedimiento consiste en calcular el valor de la sociedad a partir del valor de mercado de sus activos deduciendo de estos el valor de los pasivos, 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.

Con relación a 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%. Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología triple-NAV para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.



6.2. Proceso de valoración

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha mencionado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de diciembre de 2023.

6.2.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico.

Resto de partidas del balance

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras cuentas, las cuáles tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración, por lo que, consideramos razonable asumir los saldos de las partidas como la mejor aproximación a su valor real.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en Inversiones inmobiliarias, y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

6.2.2. Ajuste a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para el inmueble, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”) vigentes desde el 31 de enero de 2022.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera “El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción” (IVS 2013).

Inversiones inmobiliarias al 31/12/2023

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de los activos que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias, de las que se posee la titularidad a fecha de valoración.

El valor neto contable y de mercado de los activos al 31 de diciembre de 2023, se recoge en la siguiente tabla:

Activo	Código Postal	Dirección	Localidad	Valor Mercado	Valor Neto Contable	Diferencias
Vivienda	28011	C/ Turaco, 5 Bajo B	Madrid	269.300 €	260.814 €	8.486 €
Vivienda	28022	C/ Yécora, 61 Bajo 2	Madrid	350.100 €	349.392 €	708 €
Vivienda	28341	Pº. Estación, 2 1º C	Valdemoro	163.100 €	160.225 €	2.875 €
Vivienda	28018	C/ Martell,40 1º C	Madrid	150.000 €	147.961 €	2.039 €
Vivienda	28224	C/ Doctor Ulecia 8 4º B	Pozuelo de Alarcón	331.900 €	316.210 €	15.690 €
Vivienda	28021	C/ TrasvesalL Sexta Marconi 38 5º C	Madrid	293.300 €	293.154 €	146 €
Vivienda	28690	C/ Martín Lopez Zubero, 2 1º A	Brunete	280.900 €	279.694 €	1.206 €
Vivienda	28038	Ada Pablo Neruda, 16 1º A	Madrid	179.400 €	178.883 €	517 €
Vivienda	28038	C/ Rafael Alberti, 39B 3º A	Madrid	265.600 €	266.143 €	- 543 €
Vivienda	28850	Crta de Loechas, 13, I, 2B	Torrejón de Ardoz	267.500 €	264.751 €	2.749 €
TOTAL				2.551.100 €	2.517.227 €	33.873 €



Resumen de los valores

Activos	Valor Mercado	Valor Neto Contable	Diferencias
Inversiones inmobiliarias	2.551.100 €	2.517.227 €	33.873 €

El total del valor neto contable recogido en las partidas de **Inversiones inmobiliarias** es de **2.517.227 €**, mientras que el valor de mercado agregado de los mismos, obtenido a través de los informes aportados por la sociedad, asciende a **2.551.100 €**. De estos valores se ha obtenido la diferencia bruta (plusvalías) que asciende a **33.873 €**.

A efectos impositivos, asumimos que la sociedad cumplirá los requisitos para adherirse al régimen especial de SOCIMI.



6.2.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación.

En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Capital social mínimo de 5 millones de euros.
 - b) Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos.
 - c) No existencia de restricciones sobre su endeudamiento.
 - d) Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
 - e) Obligación de reparto de dividendos.

- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

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 ambos escenarios.

Cabe señalar que, asumimos que la sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

6.2.4. Otros ajustes

Costes de Estructura

Para el cálculo del Triple - NAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles. Estos importes han sido suministrados por la sociedad y corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el segmento BME Scaleup.

Los costes de gestión se han tenido en cuenta en la valoración de los activos inmobiliarios, por lo que no se han incluido ajustes para reflejar su impacto.

Los costes de estructura para el año 2024 ascienden a 78.250 euros. En los años siguientes, se ajustan los costes a una tasa de incremento de acuerdo con la previsión del IPC proporcionada por el Banco de España (BdE):

Costes de estructura	2024	2025	2026	2027	2028
Incorporación	78.250 €	- €	- €	- €	- €
Mantenimiento	- €	37.142 €	37.847 €	38.566 €	39.299 €
	78.250 €	37.142 €	37.847 €	38.566 €	39.299 €

El tipo de descuento aplicable se ha calculado como la media ponderada de los tipos de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Valor terminal		2024	2025	2026	2027	2028
Costes de Estructura _{n+1}	40.046 €					
g	1,90%					
k	7,05%					
Factor de descuento	0,7112					
Valor Terminal	552.613 €					
		IPC Estimado (BdE)				
		3,30%	2,00%	1,90%	1,90%	1,90%

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2024	2025	2026	2027	2028	N+1
Costes de Estructura	78.250 €	37.142 €	37.847 €	38.566 €	39.299 €	40.046 €
Factor de descuento	0,9341	0,87256	0,8151	0,7614	0,7112	
Costes actualizados	73.094 €	32.408 €	30.848 €	29.363 €	27.949 €	552.613 €
V.A acumulado	73.094 €	105.502 €	136.350 €	165.713 €	193.663 €	746.276 €

Como se mencionó anteriormente, para calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y superior para los costes de estructura con base en los siguientes supuestos:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,50% en la tasa de crecimiento perpetuo (g).

		g		
		1,40%	1,90%	2,40%
Tasa de descuento	6,05%	836.553 €	916.906 €	1.019.250 €
	7,05%	694.933 €	746.276 €	808.651 €
	8,05%	595.785 €	630.988 €	672.418 €

Deuda Financiera

Luego de realizar el análisis de la información financiera suministrada, la sociedad no mantiene deuda financiera a la fecha de valoración.

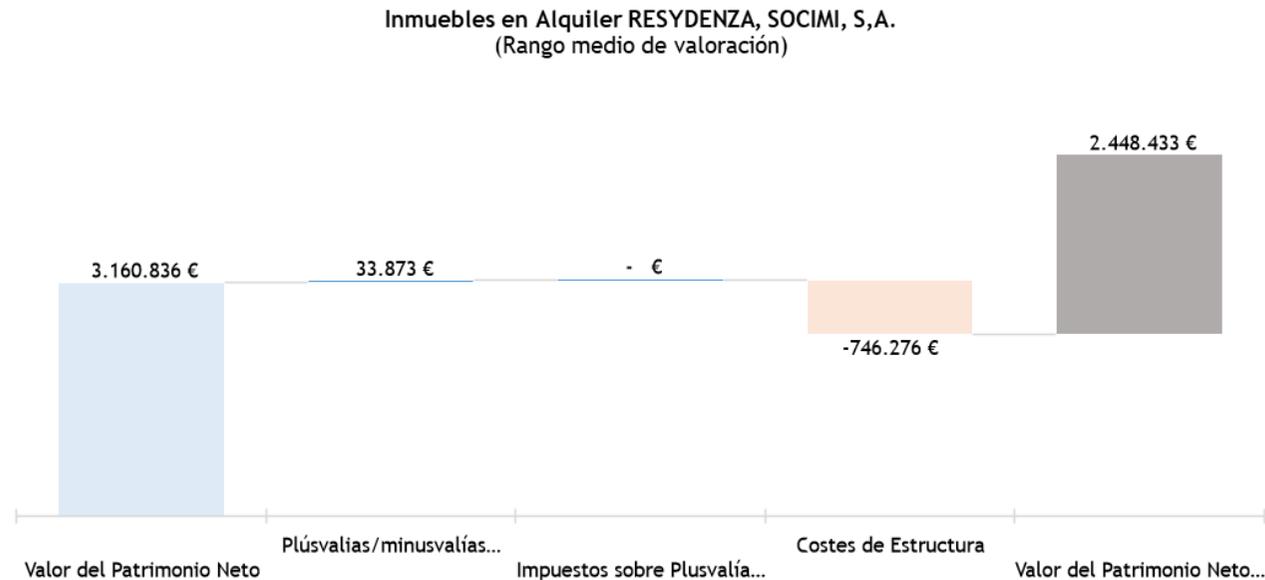
Para el resto de los pasivos contenidos en el balance, tomamos como referencia el valor en libros igual a su valor actual de mercado.



6.3. Resultados de la valoración

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de los fondos propios de la sociedad **INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI S.A.** se determina de la siguiente manera:

NNNAV (31/12/2023)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	①	3.160.836 €	3.160.836 €	3.160.836 €
Plúsvalias/minusvalías sobre activos	②	-93.682 €	33.873 €	161.428 €
Impuestos sobre Plusvalía de activos	③	0 €	0 €	0 €
Costes de Estructura	④	595.785 €	746.276 €	1.019.250 €
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	①+②-③-④	2.471.369 €	2.448.433 €	2.303.014 €

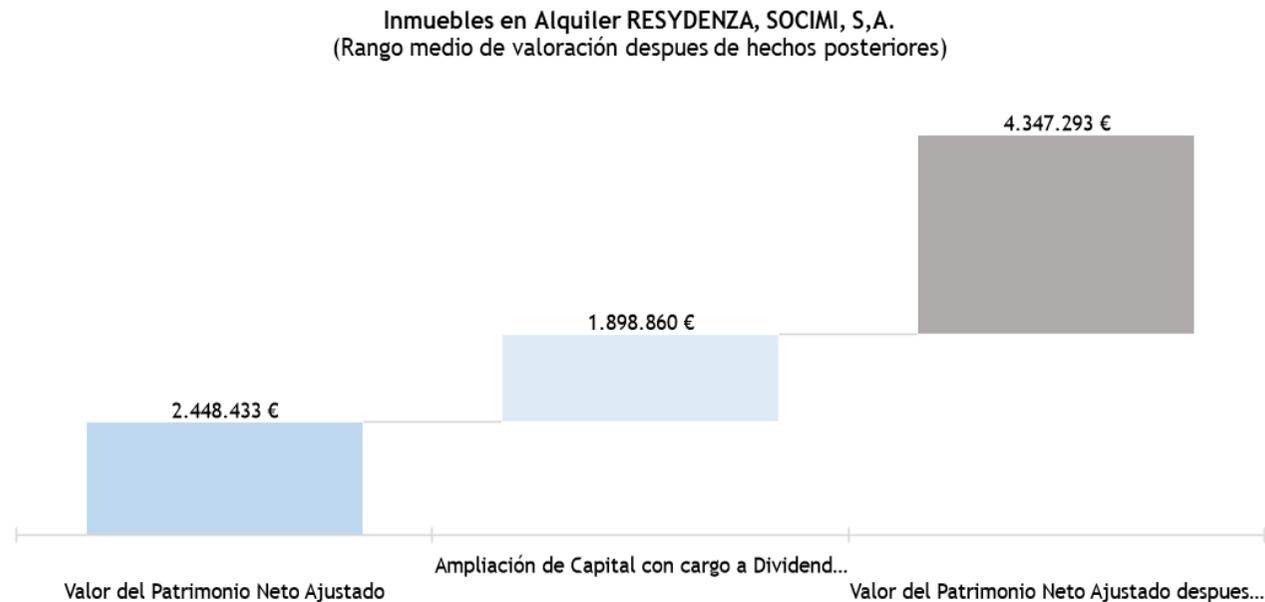


6.4. Hechos posteriores

Con fecha 06/02/2024 se ha producido un hecho relevante, consecuencia de la ampliación de capital con cargo a Dividendo Pasivo por importe de 1.898.860 euros, que impacta en el valor patrimonial neto anteriormente referido.

A continuación, procedemos a cuantificar dicho impacto, advirtiendo que este ajuste supone que, en este lapso de tiempo, no se ha producido ningún otro cambio en el balance, que pudiera afectar al valor patrimonial.

NNNAV (06/02/2024)	RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	2.471.369 €	2.448.433 €	2.303.014 €
<i>(+) Ampliación de Capital con cargo a Dividendo Pasivo (06/02/2024)</i>	<i>1.898.860 €</i>	<i>1.898.860 €</i>	<i>1.898.860 €</i>
Valor del Patrimonio Neto Ajustado despues de hechos posterior	4.370.229 €	4.347.293 €	4.201.874 €





6.5. Observaciones

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.

07

Conclusiones de valor

7.1. Conclusiones de valor

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. inscrita con el n.º 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe de valoración de los fondos propios de la sociedad INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI S.A., a su valor razonable, a fecha 31 de diciembre de 2023, con la finalidad de servir como herramienta para la incorporación al sistema multilateral de negociación (SMN) BME Scaleup.

Los usuarios del informe serán el cliente, auditores y cualquier agente con interés legítimo en el proceso de salida al sistema multilateral de negociación (SMN) BME Scaleup.

Dicha finalidad se concreta en la obtención del valor razonable del citado activo en los términos que se define en la NIIF 13 de medición de valor razonable.

En nuestra opinión y de acuerdo con nuestro estudio hemos llegado a la conclusión de que el valor de los fondos propios de la sociedad se puede estimar en:

NNNAV (31/12/2023)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	①	3.160.836 €	3.160.836 €	3.160.836 €
Plúsvalías/minusvalías sobre activos	②	-93.682 €	33.873 €	161.428 €
Impuestos sobre Plusvalía de activos	③	0 €	0 €	0 €
Costes de Estructura	④	595.785 €	746.276 €	1.019.250 €
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	①+②-③-④	2.471.369 €	2.448.433 €	2.303.014 €

Hechos posteriores:

Con fecha 06/02/2024 se ha producido un hecho relevante, consecuencia de la ampliación de capital con cargo a Dividendo Pasivo por importe de 1.898.860 euros, que impacta en el valor patrimonial neto anteriormente referido.

A continuación, procedemos a cuantificar dicho impacto, advirtiendo que este ajuste supone que, en este lapso de tiempo, no se ha producido ningún otro cambio en el balance, que pudiera afectar al valor patrimonial.

NNNAV (06/02/2024)	RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	2.471.369 €	2.448.433 €	2.303.014 €
(+) Ampliación de Capital con cargo a Dividendo Pasivo (06/02/2024)	1.898.860 €	1.898.860 €	1.898.860 €
Valor del Patrimonio Neto Ajustado despues de hechos posterior	4.370.229 €	4.347.293 €	4.201.874 €

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual, queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.

- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 6.5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

Madrid, 15 de marzo de 2024

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Diego Vilaró
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad



Virginia Gutiérrez Bracho
Consultor Advisory Services

08

Anexos

8.1. Detalle de activos que se encuentran en la partida de Inversiones inmobiliarias

Inmueble	Provincia	Ubicación	Tipología / Uso	Superficie catastral (m²)	Superficie adoptada (m²)	Superficie adoptada (m²)				Capex		Renta		Inquilino	Valor de Mercado (DFC)		Metodología de Valoración	Principales Parámetros CF	
						Vivienda	Jardin/terrazza	Garaje	Trastero	Capex Proyecto (€)	Capex pendiente (€)	Renta Actual (€/año)	Renta Actual (€/mes)		Valor de Mercado (€)	Valor de Mercado (€/m²)		TIR	GIY**
C/ Turaco, 5 Bajo B	Madrid	Madrid	Vivienda/Residencial	110	99	87	6	-	7	0	0	12.903	1.075	Gareth Daniel Thomas	269.300	3.107	Descuento de Flujo de caja	6,3%	4,3%
C/ Yécora, 61 Bajo 2	Madrid	Madrid	Vivienda/Residencial	102	152	92	23	29	8	0	0	15.468	1.289	Carlos Daniel Ramos Iglesias	350.100	3.804	Descuento de Flujo de caja	6,3%	3,8%
Pº. Estación, 2 1º C	Madrid	Valdemoro	Vivienda/Residencial	118	112	112	-	-	-	0	0	9.420	785	Kelvin Antonio Suarez Chalas	163.100	1.458	Descuento de Flujo de caja	7,1%	5,0%
C/ Martell,40 1º C	Madrid	Madrid	Vivienda/Residencial	67	65	65	-	-	-	0	0	9.360	780	Alba Gómez Bernabé	150.000	2.308	Descuento de Flujo de caja	7,6%	5,6%
C/ Doctor Ulecia 8 4ºB	Madrid	Pozuelo de Alarcón	Vivienda/Residencial	68	127	102	25	-	-	0	0	15.840	1.320	Fernando Menéndez González	331.900	3.258	Descuento de Flujo de caja	6,3%	4,3%
C/ Trasvesal Sexta Marconi 38 5º C	Madrid	Madrid	Vivienda/Residencial	157	136	103	-	25	9	0	0	16.800	1.400	Iván Bárcena Aréchaga	293.300	2.845	Descuento de Flujo de caja	7,7%	5,0%
C/ Martín Lopez Zubero, 2 1º A	Madrid	Brunete	Vivienda/Residencial	115	152	100	18	30	4	0	0	15.360	1.280	Hoi Yan Tong	280.900	2.798	Descuento de Flujo de caja	7,1%	4,4%
Ada Pablo Neruda, 16 1º A	Madrid	Madrid	Vivienda/Residencial	74	69	69	-	-	-	0	0	10.980	915	Marta Paz Del Pozo	179.400	2.609	Descuento de Flujo de caja	7,8%	5,5%
C/ Rafael Alberti, 39B 3º A	Madrid	Madrid	Vivienda/Residencial	129	129	98	-	31	-	0	0	15.240	1.270	Carolina Sol Gonzalez	265.600	2.704	Descuento de Flujo de caja	7,6%	4,8%
Crta de Loechas, 13, I, 2B	Madrid	Torrejón de Ardoz	Vivienda/Residencial	164	146	110	-	27	9	0	0	15.360	1.280	Hector Reviriego Villar	267.500	2.439	Descuento de Flujo de caja	7,6%	4,9%

** GIY Como renta neta entre Valor de mercado Neto

* Sup Tasación

Ficha Vivienda Calle Turaco, 5 Bajo B 1.1

Dirección

Localización	Calle Turaco, 5 Bajo B
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28011

Alcance de trabajo

Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	2503758



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº25	86200	3472	3472	68	28106000867356	7832417VK3773D0048ZL

Descripción

El objeto de valoración se trata de una vivienda tipo dúplex ubicada en la planta baja y entreplanta de un edificio residencial entremedianeras de 5 plantas sobre rasante con locales comerciales en planta baja. Está situado en la calle Turaco nº5, barrio Puerta del Ángel, distrito Latina, al suroeste en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y comercio de barrio. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable un trastero (nº17) ubicado en la planta sótano -1. La urbanización cuenta con jardines, sala comunitaria, parque infantil, y pista de padel. El año de construcción según información catastral es el 2012. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en planta baja en hall, Salón-comedor, cocina y baño y la planta superior en tres dormitorios, baño y terraza, comunicadas las plantas por un tramo de escaleras. Dispone de ascensor en finca.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Gareth Daniel Thomas	7,0	11/01/2023	11/01/2026	11/01/2030	11/01/2030	6,03	12.903	1.075	Anual IPC/Enero	12,41

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
639,36	500,00	1.340,04	200,68	1.075	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	92,82	86,67	77,00	86,67	86,67
Terraza	4,63	5,79		6,49	5,79
Trastero	4,61	6,92	5,00	4,47	6,92
ZZCC catastro			28,00		
TOTAL	102,06	99,38	110,00	97,63	99,38

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.638	1.303	15,04
15.638	1.303	15,04

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. El estudio se ha centrado principalmente en viviendas en planta baja. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Doña Berenguela	bj	60,00	1.000	16,67	Bueno	2	1	No	No
Zona Puerta del Ángel	bj	80,00	1.130	14,13	Bueno	2	1	No	Si
Calle de Athos	bj	82,00	1.100	13,41	Bueno	2	1	No	No
Zona Puerta del Ángel	bj	75,00	1.470	19,60	Bueno	2	1	No	No
Zona Puerta del Ángel	3	68,00	1.300	19,12	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				16,58					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				15,04					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Moscareta, 7	3	81,00	298.000	3.679,01	Muy bueno	2	2	No	Si
Calle de Navas del Rey, 63	1	93,00	248.000	2.666,67	Regular	3	2	No	No
Calle Genseric	2	90,00	260.000	2.888,89	Regular	2	1	No	No
Calle de Cardenal Mendoza, 40	bj	70,00	250.000	3.571,43	Bueno	2	2	No	No
Calle de la Ermita del Santo, 17	bj	66,00	237.000	3.590,91	Bueno	2	1	No	No
PROMEDIO				3.279,38					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				3.127,28					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS

Costes de Adquisición		2,50%	%
No recuperables	Comunidad	639,36 €/año	
	IBI	500,00 €/año	
	Prima Seguro Anu	200,68 €/año	
Renta Pasante		1.075,25 €/mes	
Renta de Mercado		1.303,18 €/mes	
Tasa de descuento		6,3%	%
GIY		4,3%	%
Estimación meses de vacío		>1 - <2	meses
Plazo de comercialización		>2 - <4	meses

HIPÓTESIS CASHFLOW

Indexaciones	IPC
Año 1	3,00%
Año 2	2,00%
Año 3	2,00%
Año 4	2,00%
Año 5	2,00%
Año 6	2,00%
Año 7	2,00%
Año 8	2,00%
Año 9	2,00%
Año 10	2,00%

Gastos de Gestión	1,00%	%
Gastos de Mantenimiento	2,00%	%

CASHFLOW

Euros - €	2024 1	2025 2	2026 3	2027 4	2028 5	2029 6	2030 7	2031 8	2032 9	2033 10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	13.290	13.556	13.827	14.104	14.386	14.673	1.834			
Total Ingresos Brutos	13.290	13.556	13.827	14.104	14.386	14.673	1.834			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	133	136	138	141	144	147	18			
Gastos de Mantenimiento	266	271	277	282	288	293	37			
No recuperables (IBI)	500	510	520	531	541	552	70			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	840	857	874	891	909	927	118			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.739	1.774	1.809	1.845	1.882	1.920	244			
Ingresos NETOS antes de Capex	11.551	11.782	12.018	12.258	12.504	12.754	1.591			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,94	0,89	0,83	0,78	0,74	0,69	0,65			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	311.320			
Ingreso Arras	12.650									
Fujos Netos	23.519	10.432	10.012	9.609	9.222	8.851	204.325			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:**276.000 Euros**3.184 €/m²**VALOR DE MERCADO 31/12/23:****269.300 Euros**3.107 €/m² (Sin costes de adquisición)**METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN**

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

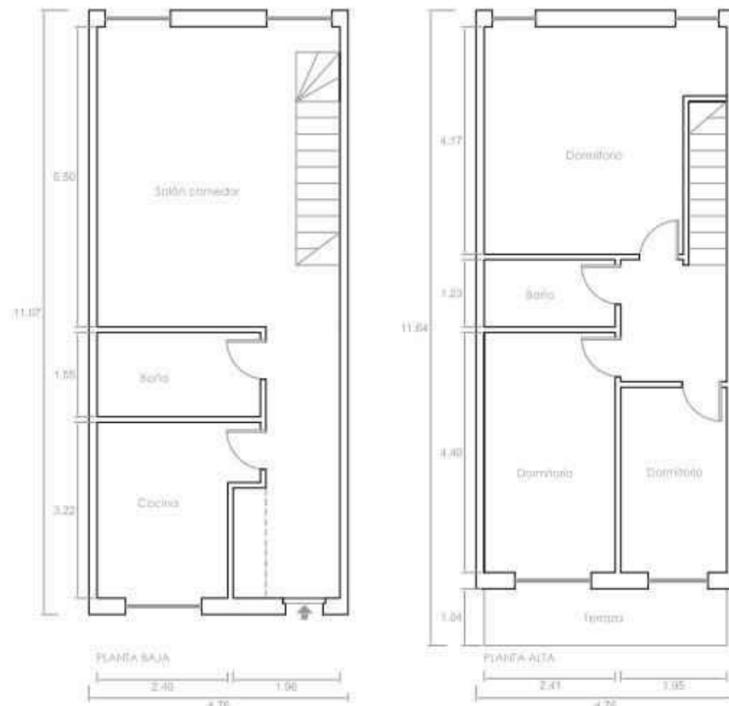
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)**FOTOGRAFÍAS**

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



PLANO



c/ Turaco, nº 5 - Portal B - Dúplex BAJO exterior B Madrid



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7832417VK3773D0048ZL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TURACO 5 PL:00 PL:YNB
28011 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 110 m2
Año construcción: 2012

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1-1/17	5
VIVIENDA	00/YNB	51
VIVIENDA	01/YNB	25
Elementos comunes		29

PARCELA

Superficie gráfica: 1.045 m2
Participación del inmueble: 3,8200 %
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."

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Paseo de la Estación, nº2, 1ºC
Municipio	Valdemoro
Provincia	Madrid
Código Postal	28341

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1090837



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Valdemoro	13138	2393	1263	106	28150000080932	2894301VK4429S0006WT

Descripción
El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la primera planta de un edificio residencial de 7 plantas sobre rasante, con fachada de ladrillo visto y con locales comerciales en planta baja. Está situado en el Pº de la Estación nº 2 en el municipio de Valdemoro aproximadamente a 28km, al sur del centro de Madrid. Zona principalmente residencial, a 5 minutos andando de la Plaza de la Constitución y con buena comunicación con la Autovía A4. El año de construcción según información catastral es el 1991. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye Salón-comedor, cuatro dormitorios (2 exteriorer), cocina, terraza y dos baños. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Kelvin Antonio Suarez Chalas	7,0	29/03/2023	29/03/2026	29/03/2030	29/03/2030	6,24	9.420	785	Anual IPC/Marz	7,02

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
578,40	217,00	1.039,96	244,56	785	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	90,17	111,90	107,00	89,95	111,90
Parking					
Trastero					
ZZCC catastro			11,00		
TOTAL	90,17	111,90	118,00	89,95	111,90

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
11.693	974	8,71
11.693	974	8,71

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Agustina de Aragón, 8	4	88,00	900	10,23	Bueno	2	2	Si	Si
Calle Dalí	2	83,00	900	10,84	Bueno	2	2	Si	Si
Calle Osa Mayor, 2	1	89,00	900	10,11	Bueno	3	1	No	No
Calle de San Nicolás	3	95,00	955	10,05	Bueno	2	2	Si	No
Calle Dalí, 9	1	90,00	850	9,44	Bueno	2	2	Si	No
PROMEDIO				10,14					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				8,71					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Colón	2	105,00	150.000	1.428,57	Bueno	4	1	No	No
Calle de Andalucía	5	117,00	200.000	1.709,40	Bueno	3	2	No	No
Calle de la Piña, 24	3	105,00	149.000	1.419,05	Regular	3	2	No	No
Calle Matadero	1	130,00	208.150	1.601,15	Bueno	4	2	Si	No
Calle de Marquesa de Villa Antonia	bj	114,00	191.000	1.675,44	Muy bueno	2	2	Si	Si
PROMEDIO				1.566,72					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				1.447,04					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición	2,50%	%
No recuperables	Comunidad	578,40 €/año
	IBI	217,00 €/año
	Prima Seguro Anu	244,56 €/año
Renta Pasante		785,00 €/mes
Renta de Mercado		974,46 €/mes
Tasa de descuento	7,1%	%
GIY	5,0%	%
Estimación meses de vacío	>1 - <2	meses
Plazo de comercialización	>2 - <4	meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
Año 1	3,00%	
Año 2	2,00%	
Año 3	2,00%	
Año 4	2,00%	
Año 5	2,00%	
Año 6	2,00%	
Año 7	2,00%	
Año 8	2,00%	
Año 9	2,00%	
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión	1,00%	
Gastos de Mantenimiento	2,00%	

CASHFLOW

Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	9.632	9.848	10.045	10.246	10.451	10.660	2.626			
Total Ingresos Brutos	9.632	9.848	10.045	10.246	10.451	10.660	2.626			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	96	98	100	102	105	107	26			
Gastos de Mantenimiento	193	197	201	205	209	213	53			
No recuperables (IBI)	217	221	226	230	235	240	60			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	823	839	856	873	891	909	227			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.329	1.356	1.383	1.411	1.439	1.468	366			
Ingresos NETOS antes de Capex	8.303	8.492	8.662	8.835	9.012	9.192	2.260			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,66	0,62			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	188.060			
Ingreso Arras	7.642									
Flujos Netos	15.397	7.410	7.060	6.727	6.409	6.106	118.102			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **167.200 Euros**
1.494 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23: **163.100 Euros**
1.458 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Calle Doctor Ulecia, nº8, 4ºA
Municipio	Pozuelo de Alarcón
Provincia	Madrid
Código Postal	28224

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1091168



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Pozuelo de Alarcón nº1	14633	958	951	1	28127000117234	2078201VK3727N0005AA

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la cuarta planta de un edificio residencial aislado de 5 plantas sobre rasante y locales comerciales en planta baja. Está situado en la calle Doctor Ulecia nº 8 en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, al noroeste del municipio de Madrid. Zona principalmente residencial, conviven los bloques de viviendas plurifamiliares en altura entre medianeras con casas antiguas de una sola planta. Se encuentra próximo a la estación Renfe (Pozuelo). El año de construcción según información catastral es el 1985. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en salón-comedor, cocina, dos baños, dos dormitorios y terraza alargada. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Fernando Menéndez González	7,0	01/06/2023	01/06/2026	01/06/2030	01/06/2030	6,42	15.840	1.320	Anual IPC/Junio	12,96

*Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
632,88	360,00	1.235,53	242,65	1.320	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	78,48	101,87	62,00	114,00	101,87
Terraza	23,00	24,87			24,87
ZZCC catastro			6,00		
TOTAL	101,48	126,74	68,00	114,00	126,74

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
17.024	1.419	13,93
17.024	1.419	13,93

*Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. El precio unitario en oferta es muy variable en función de la ubicación. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Benitez	1	100,00	1.800	18,00	Bueno	3	2	No	No
Zona Estación	1	86,00	1.520	17,67	Bueno	3	2	Si	No
Zona Estación	1	80,00	1.450	18,13	Bueno	2	2	Si	Si
Zona Estación	1	71,00	1.240	17,46	Bueno	1	1	No	No
Zona Estación	1	123,00	1.700	13,82	Bueno	3	2	Si	No
PROMEDIO				17,02					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				13,93					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de García Martín	3	60,00	265.000	4.416,67	Regular	3	1	No	No
Calle de Gobernador, 2	2	96,00	345.000	3.593,75	Regular	3	2	No	No
Calle de Nuestra señora del carmen	3	89,00	307.000	3.449,44	Bueno	3	1	Si	No
Zona Estación	bj	70,00	225.000	3.214,29	Regular	3	1	No	No
Calle de Severo María Agustín, 1	2	90,00	390.000	4.333,33	Bueno	2	2	No	No
PROMEDIO				3.801,49					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				3.624,83					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		
	2,50%	%
No recuperables		
Comunidad	632,88	€/año
IBI	360,00	€/año
Prima Seguro Anu	242,65	€/año
Renta Pasante	1.320,00	€/mes
Renta de Mercado	1.418,69	€/mes
Tasa de descuento	6,3%	%
GIY	4,3%	%
Estimación meses de vacío	>1 - <2	meses
Plazo de comercialización	>2 - <4	meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones		
Año 1	3,00%	
Año 2	2,00%	
Año 3	2,00%	
Año 4	2,00%	
Año 5	2,00%	
Año 6	2,00%	
Año 7	2,00%	
Año 8	2,00%	
Año 9	2,00%	
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		
	1,00%	%
Gastos de Mantenimiento		
	2,00%	%

CASHFLOW

Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	16.078	16.478	16.808	17.144	17.487	17.837	7.506			
Total Ingresos Brutos	16.078	16.478	16.808	17.144	17.487	17.837	7.506			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	161	165	168	171	175	178	75			
Gastos de Mantenimiento	322	330	336	343	350	357	150			
No recuperables (IBI)	360	367	375	382	390	397	169			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	876	893	911	929	948	967	411			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.718	1.755	1.790	1.825	1.862	1.899	805			
Ingresos NETOS antes de Capex	14.360	14.724	15.018	15.319	15.625	15.937	6.701			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,94	0,89	0,83	0,78	0,74	0,69	0,65			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	377.768			
Ingreso de Arras	15.350									
Flujos Netos	28.862	13.037	12.513	12.010	11.528	11.064	251.162			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **340.200 Euros**
3.340 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23: **331.900 Euros**
3.258 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

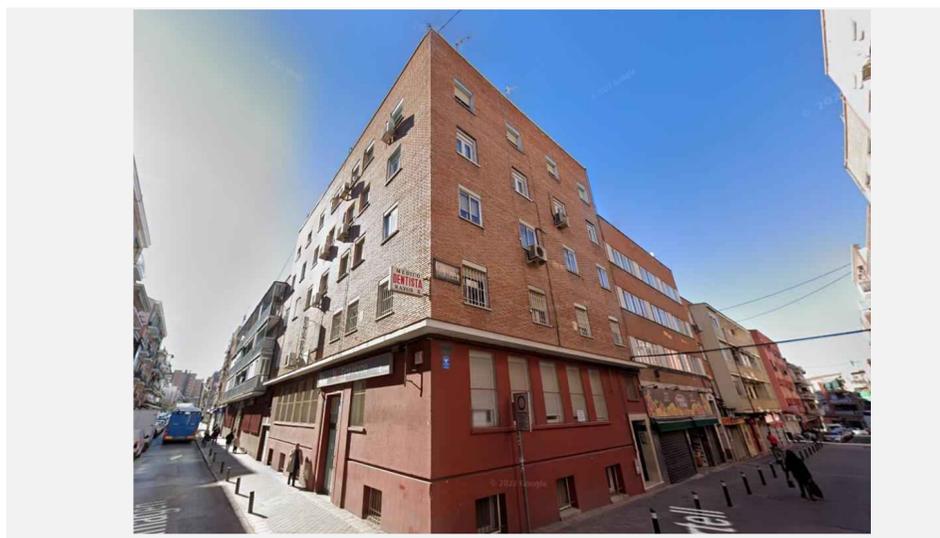
FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Calle Martell, nº40, 1ºC
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28018

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1091211



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº19	28728	591	591	29	28053000114679	3408903VK4730G0006QU

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la planta primera de un edificio residencial entremedianeras en esquina de 5 plantas sobre rasante y una planta semisótano. Está situado en la calle Martell nº 40 en el barrio de San Diego, distrito Puente de Vallecas, al sur en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y comercio de barrio. El entorno está constituido por edificios de viviendas plurifamiliares en manzana cerrada con zonas comunes en su parte central y parcelas con viviendas unifamiliares adosadas, de distintas características. El año de construcción según información catastral es el 1960. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, salón-comedor con cocina abierta, 3 dormitorios y un baño. No dispone de ascensor, las plantas se comunican mediante un núcleo de escaleras.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Alba Gómez Bernabé	7,0	01/05/2023	01/05/2026	01/05/2030	01/05/2030	6,33	9.360	780	Anual IPC/mayo	12,00

*Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
441,00	206,00	809,16	162,16	780	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	50,43	65,00	58,00	65,00	65,00
ZZCC catastro			9,00		
TOTAL	50,43	65,00	67,00	65,00	65,00

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
10.065	839	12,90
10.065	839	12,90

*Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. El estudio se ha centrado principalmente en viviendas en planta baja. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. El estudio se ha centrado en viviendas sin ascensor.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Zona San Diego	2	77,00	880	11,43	Bueno	3	1	No	No
Calle de los Robles	4	65,00	850	13,08	Bueno	2	1	No	No
Calle de la Imagen, 13	3	63,00	900	14,29	Bueno	3	1	No	No
Calle del Puerto de Arlabán, 109	en	55,00	850	15,45	Bueno	2	1	No	No
Calle de Peña de la Atalaya	2	60,00	795	13,25	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				13,50					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				12,90					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle del Puerto de Arlabán	2	70,00	145.000	2.071,43	Regular	2	1	Si	No
Calle de Josué Lillo	1	62,00	165.000	2.661,29	Muy bueno	3	1	No	Si
Zona San Diego	1	54,00	149.000	2.759,26	Muy bueno	2	1	No	No
Calle de Santa Alicia	2	79,00	170.000	2.151,90	Bueno	3	1	No	No
Calle del Puerto de Arlabán, 80	4	65,00	129.990	1.999,85	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				2.328,74					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.335,16					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	441,00 €/año
	IBI	206,00 €/año
	Prima Seguro Anu	162,16 €/año
Renta Pasante		780,00 €/mes
Renta de Mercado		838,78 €/mes
Tasa de descuento		7,6% %
GIY		5,6% %
Estimación meses de vacío		>1 - <2 meses
Plazo de comercialización		>2 - <4 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	9.547	9.769	9.965	10.164	10.367	10.575	3.548			
Total Ingresos Brutos	9.547	9.769	9.965	10.164	10.367	10.575	3.548			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	95	98	100	102	104	106	35			
Gastos de Mantenimiento	191	195	199	203	207	211	71			
No recuperables (IBI)	206	210	214	219	223	227	77			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	603	615	628	640	653	666	226			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.096	1.118	1.141	1.164	1.187	1.211	410			
Ingresos NETOS antes de Capex	8.452	8.651	8.824	9.000	9.180	9.364	3.138			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,75	0,69	0,64	0,60			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	172.272			
Ingreso Arras	7.000									
Flujos Netos	14.855	7.474	7.085	6.717	6.368	6.038	105.119			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:	153.700 Euros	VALOR DE MERCADO 31/12/23:	150.000 Euros
	2.365 €/m ²		2.308 €/m ² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

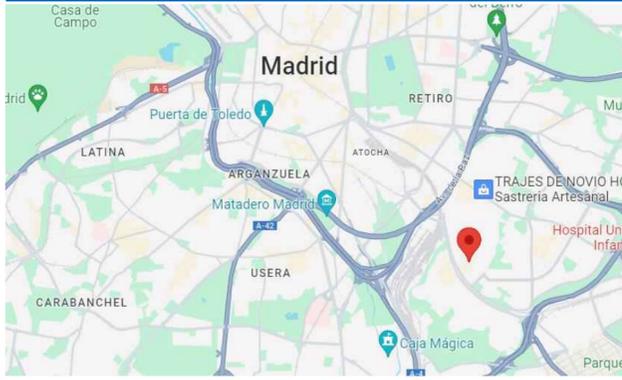
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

PLANO

CROQUIS



CALLE MARTELL Nº 40. 1º-C. MADRID. ESCALA 1/100



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3408903VK4730G0006QU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARTELL 40 Pt:01 Pt:C
28018 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 67 m2
Año construcción: 1960

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	01/C	56
Elementos comunes		9

PARCELA

Superficie gráfica: 268 m2
Participación del inmueble: 6,1500 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesval assume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Calle Transversal Sexta, 38, Bloque 4, Ático 5°C
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28021

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1091373



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº16	94718	2306	2306	178	28040000723932	0651802VK4605B0144PD

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la planta quinta (ático) de un edificio residencial de 7 plantas sobre rasante en urbanización cerrada situado en la calle Transversal Sexta nº 38 en Villaverde Alto, al sur en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial, frente a la estación de cercanías San Cristobal Industrial y próximo al polígono industrial. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable un trastero (nº37) ubicado en la planta SM y una plaza de garaje (nº106) en la planta -1. La urbanización cuenta con zonas comunes ajardinadas y pista deportiva. El año de construcción según información catastral es el 1999. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, salón-comedor, tres dormitorios, dos baños, cocina y una terraza de uso propio de aproximadamente 73m². Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Iván Bárcena Aréchaga	7,0	13/06/2023	13/06/2026	13/06/2030	13/06/2030	6,45	16.800	1.400	Anual IPC/Junio	13,58

*Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
1.318,68	346,00	1.915,31	250,63	1.400	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	81,50	103,10	95,00	81,50	103,10
Parking 106	9,90	24,75	10,00		24,75
Trastero 37	6,67	8,53	7,00		8,53
ZZCC catastro			45,00		
TOTAL	98,07	136,38	157,00	81,50	136,38

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
16.790	1.399	13,57
16.790	1.399	13,57

*Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante está línea con el mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. Baja oferta de viviendas en urbanizaciones de similares características.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de las Viñas del Rio, 14	2	106,00	1.325	12,50	Muy bueno	3	2	Si	No
Plaza Parvillas	3	80,00	1.295	16,19	Bueno	4	1	No	No
Calle de la Dulzura	2	124,00	1.300	10,48	Bueno	4	2	Si	No
Zona Butarque	3	104,00	1.175	11,30	Bueno	3	2	Si	No
Calle de Lillo, 1	5	108,00	1.500	13,89	Bueno	4	2	No	No
PROMEDIO				12,87					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				13,57					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Lenguas, 18	Ático	92,00	270.000	2.934,78	Bueno	2	2	Si	Si
Calle de Getafe	5	83,00	275.000	3.313,25	Bueno	3	1	No	No
Calle Principal, 9	3	88,00	240.000	2.727,27	Regular	3	2	Si	Si
Calle Escribanos	Ático	82,00	259.000	3.158,54	Bueno	2	1	No	No
Villaverde Alto	Ático	104,00	310.000	2.980,77	Bueno	2	1	Si	Si
PROMEDIO				3.022,92					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.901,06					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	1.318,68 €/año
	IBI	346,00 €/año
	Prima Seguro Anu	250,63 €/año
Renta Pasante		1.400,00 €/mes
Renta de Mercado		1.399,19 €/mes
Tasa de descuento		7,7% %
GIY		5,0% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <5 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	17.052	17.477	17.827	18.183	18.363	18.547	8.756			
Total Ingresos Brutos	17.052	17.477	17.827	18.183	18.363	18.547	8.756			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	171	175	178	182	184	185	88			
Gastos de Mantenimiento	341	350	357	364	367	371	175			
No recuperables (IBI)	346	353	360	367	375	382	179			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	1.569	1.601	1.633	1.665	1.699	1.733	810			
Total deducciones a Ing.Brutos	2.427	2.478	2.527	2.578	2.624	2.671	1.251			
Ingresos NETOS antes de Capex	14.625	14.999	15.299	15.605	15.739	15.876	7.505			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69	0,64	0,60			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	347.847			
Ingreso Arras	17.100									
Flujos Netos	30.685	12.942	12.262	11.618	10.885	10.198	212.042			

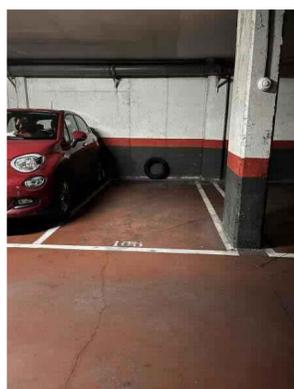
VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:	300.600 Euros	VALOR DE MERCADO 31/12/23:	293.300 Euros
	2.916 €/m ²		2.845 €/m ² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

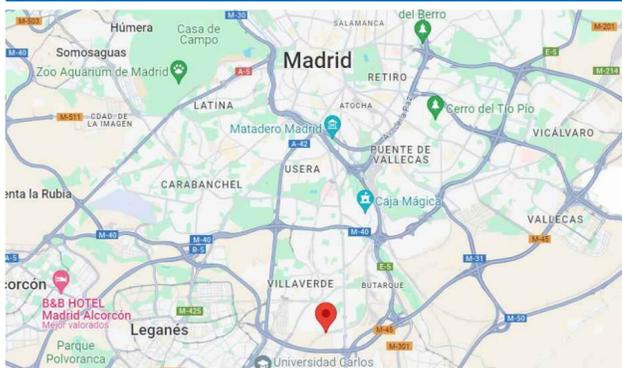
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS

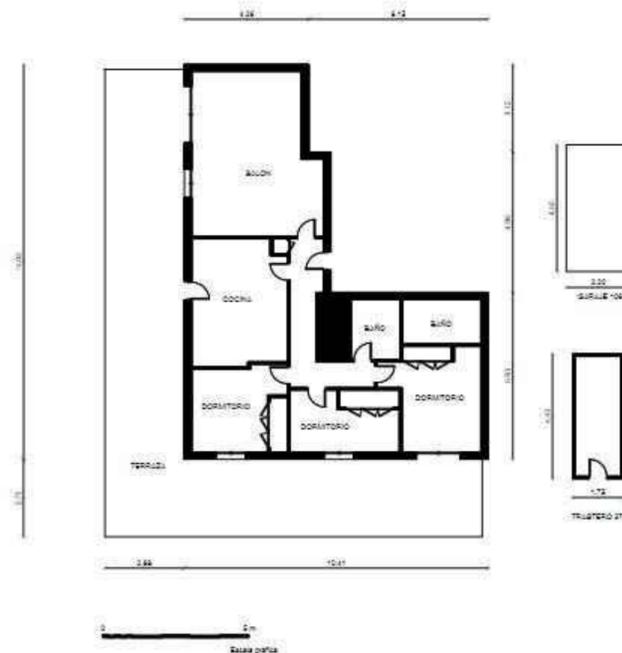


* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesval assume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



PLANO



0/TRANSVERSAL SEXTA, 38. 5ª - C - MADRID-

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0651802VK4605B0144PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

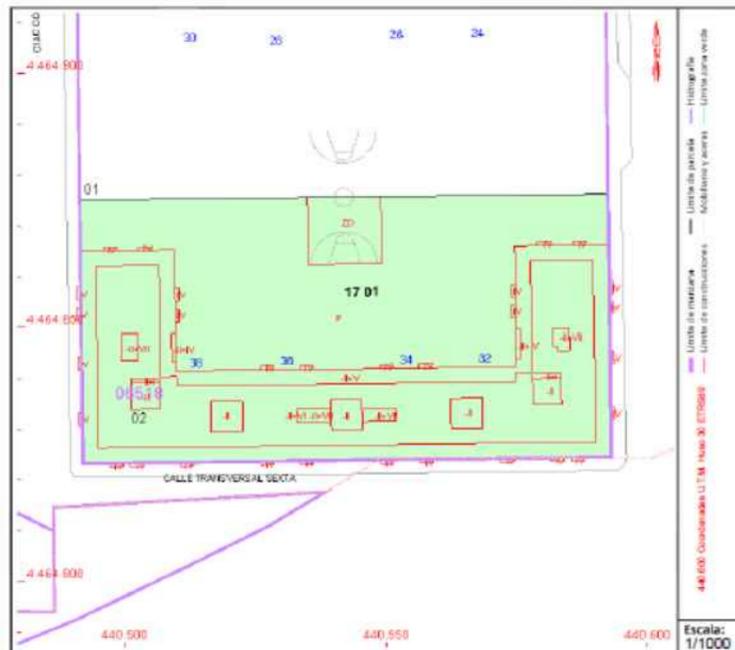
Localización:
CL TRANSVERSAL SEXTA 38 Es:4 Pl:05 Pt:C
28021 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 157 m2
Año construcción: 1999

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	4/05/C	95
ALMACEN	1-1/37	7
APARCAMIENTO	1-2/105	10
Elementos comunes		45

PARCELA

Superficie gráfica: 5.201 m2
Participación del inmueble: 1,043000 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección

Localización	Calle Martín López Zubero, nº2, 1ª
Municipio	Brunete
Provincia	Madrid
Código Postal	28690

Alcance de trabajo

Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1091800



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Navalcarnero nº2	11232	1544	224	103	28144000115107	5538901VK1753N0181XO
Navalcarnero nº2	11119	1542	222	203	28144000113974	5538901VK1753N0068SX
Navalcarnero nº2	11160	1543	223	103	28144000114384	5538901VK1753N0109BU

Descripción

El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la primera planta de un edificio residencial en urbanización cerrada de 5 plantas sobre rasante y una bajo rasante destinado a garajes y trasteros. Está situado en la calle de Martín López Zubero nº2 en el municipio de Brunete. Zona principalmente residencial y ubicado al noreste del centro del municipio. También es objeto de valoración una plaza de garaje nº 68 y un trastero nº22, situada en la planta sótano como fincas independientes. La urbanización cuenta con zonas comunes ajardinadas, parque infantil y piscina. El año de construcción según información catastral es el 2004. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, salón-comedor, cuatro dormitorios, dos baños, un aseo, cocina con tendedero y una terraza. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Hoi Yan Tong	7,0	14/09/2023	14/09/2026	14/09/2030	14/09/2030	6,71	15.360	1.280	Anual IPC/Septiembre	12,75

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
1.904,88	514,00	2.647,99	229,11	1.280	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²) *	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	86,50	100,40	115,00	107,25	100,40
Terraza	15,26	18,20			18,20
Parking 68	12,02	30,05	25,00	13,78	30,05
Trastero 22	2,60	3,63	9,00	3,41	3,63
TOTAL	116,38	152,28	149,00	124,44	152,28

*Incluye zonas comunes

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.356	1.280	12,75
15.356	1.280	12,75

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia estable en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa en línea de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. El precio unitario en oferta es muy variable en función de la ubicación. La oferta de viviendas de similares características es media. 2 comparables en venta en la misma urbanización.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Zona Brunete	2	150,00	1.130	7,53	Regular	3	2	Si	No
Zona Brunete	bj	86,00	1.100	12,79	Bueno	2	1	No	No
Calle Cardeñas, 22	1	115,00	1.200	10,43	Bueno	3	2	Si	Si
Zona Brunete	1	96,00	1.200	12,50	Bueno	2	2	No	No
Av de La Rioja, 30, Villanueva de la Cañada	1	110,00	1.400	12,73	Bueno	3	2	Si	Si
PROMEDIO				11,20					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				12,75					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Martin López Zubero, 2	1	92,00	240.000	2.608,70	Bueno	2	1	No	No
Calle Miguel Indurain	2	114,00	284.900	2.499,12	Bueno	2	2	Si	Si
Martin López Zubero, 2	bj	100,00	265.000	2.650,00	Bueno	3	2	No	No
Calle de Fermín Cacho	bj	140,00	329.000	2.350,00	Bueno	3	2	Si	Si
Brunete	1	113,00	300.000	2.654,87	Muy bueno	4	3	Si	Si
PROMEDIO				2.552,54					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.779,70					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gervals asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS

Costes de Adquisición	2,50%	%
No recuperables	Comunidad	1.904,88 €/año
	IBI	514,00 €/año
	Prima Seguro Anu	229,11 €/año
Renta Pasante		1.280,00 €/mes
Renta de Mercado		1.279,70 €/mes
Tasa de descuento	7,1%	%
GIY	4,4%	%
Estimación meses de vacío	>1 - <3	meses
Plazo de comercialización	>2 - <5	meses

HIPÓTESIS CASHFLOW

Indexaciones	IPC
Año 1	3,00%
Año 2	2,00%
Año 3	2,00%
Año 4	2,00%
Año 5	2,00%
Año 6	2,00%
Año 7	2,00%
Año 8	2,00%
Año 9	2,00%
Año 10	2,00%

Gastos de Gestión	1,00%	%
Gastos de Mantenimiento	2,00%	%

CASHFLOW

Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	15.514	15.926	16.245	16.570	16.901	17.239	12.373			
Total Ingresos Brutos	15.514	15.926	16.245	16.570	16.901	17.239	12.373			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	155	159	162	166	169	172	124			
Gastos de Mantenimiento	310	319	325	331	338	345	247			
No recuperables (IBI)	514	524	535	545	556	567	410			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	2.134	2.177	2.220	2.265	2.310	2.356	1.702			
Total deducciones a Ing.Brutos	3.113	3.179	3.242	3.307	3.373	3.441	2.483			
Ingresos NETOS antes de Capex	12.400	12.748	13.002	13.263	13.528	13.798	9.889			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	326.839			
Ingreso Arras	18.900									
Flujos Netos	29.222	11.111	10.581	10.076	9.595	9.137	208.165			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **287.900 Euros**

(Incluidas todas las fincas)

2.868 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23: **280.900 Euros**

2.798 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado. Se valora de forma conjunta todas las fincas ya que tanto en los contratos contemplan las fincas.

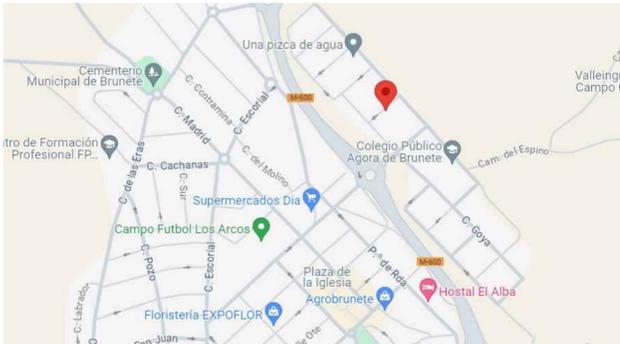
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

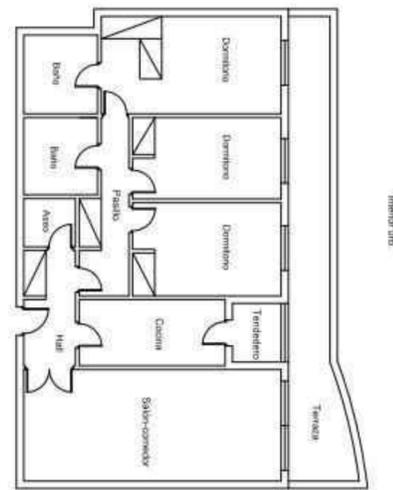
LOCALIZACIÓN



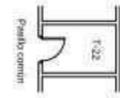
PLANO

C/ Martín López Zubero, 2, 1º 1, 1ºA
Brunete, Madrid

ESCALA GRÁFICA



C/ Martín López Zubero, 2, sótano



Acceso rodado



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CUARTA DEL GOBIERNO DE MADRID
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL M LOPEZ ZUBERO 2 Es:1 Pl:1 Pl:22
28990 BRUNETE (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsrRESID
Superficie construida: 9 m²
Año construcción: 2004

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACÉN	1-122	9
Elementos comunes		0

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 5538901VK1753N0109BU

PARCELA
Superficie gráfica: 5.473 m²
Participación del inmueble: 0,018000 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CUARTA DEL GOBIERNO DE MADRID
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL M LOPEZ ZUBERO 2 Es:1 Pl:1 Pl:68
28990 BRUNETE (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsrRESID
Superficie construida: 25 m²
Año construcción: 2004

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ARMARIBAMENTO	1-158	12
Elementos comunes		13

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 5538901VK1753N0068SX

PARCELA
Superficie gráfica: 5.473 m²
Participación del inmueble: 0,073000 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CUARTA DEL GOBIERNO DE MADRID
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL M LOPEZ ZUBERO 2 Es:1 Pl:01 Pl:A
28990 BRUNETE (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 115 m²
Año construcción: 2004

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/01A	100
Elementos comunes		15

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 5538901VK1753N0181XO

PARCELA
Superficie gráfica: 5.473 m²
Participación del inmueble: 1,085000 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesval assume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección

Localización	Avenida Pablo Neruda, nº16, 1ªA
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28038

Alcance de trabajo

Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1092079



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº44	18722	3259	299	125	28145000083595	5516250VK4751F0011UW

Descripción

El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la primera planta de un edificio residencial en esquina de 5 plantas sobre rasante, con fachada de ladrillo visto y con locales comerciales en planta baja. Está situado en la Av. Pablo Neruda nº16, barrio de Portazgo, distrito Puente de Vallecas, al sur en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y comercio de barrio. Se ubica en una avenida principal y tiene con buena comunicación con la Autovía A3. El año de construcción según información catastral es el 1970. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye Salón, tres dormitorios, cocina con tendedero, un baño y terraza. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Marta Paz Del Pozo	7,0	28/07/2023	28/07/2026	28/07/2030	28/07/2030	6,57	10.980	915	Anual IPC/Julio	13,31

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
485,76	204,00	900,53	210,77	915	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	55,00	68,75	67,00	68,00	68,75
ZZCC catastro			7,00		
TOTAL	55,00	68,75	74,00	68,00	68,75

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
11.730	977	14,22
11.730	977	14,22

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa ligeramente por debajo de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. El precio unitario en oferta es muy variable en función de la ubicación. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Pont de molins, 19	6	85,00	950	11,18	Bueno	3	1	No	No
Zona Portazgo	6	66,00	1.030	15,61	Bueno	3	1	No	No
Palomeras Sureste	4	54,00	850	15,74	Bueno	2	1	No	No
Palomeras Sureste	4	61,00	1.010	16,56	Bueno	3	1	No	No
Calle de Carlos Solé	1	80,00	1.000	12,50	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				14,32					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				14,22					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Carlos Solé	bj	70,00	188.700	2.695,71	Bueno	2	1	No	No
Portazgo	1	84,00	188.700	2.246,43	Bueno	2	1	No	No
Calle Marchamalo	2	70,00	175.000	2.500,00	Bueno	3	1	No	No
Calle de Pedro Laborde	6	70,00	170.000	2.428,57	Bueno	2	1	No	No
Calle de Pont de Molins	1	71,00	169.000	2.380,28	Bueno	3	1	No	No
PROMEDIO				2.450,20					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.618,22					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gsvault asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	485,76 €/año
	IBI	204,00 €/año
	Prima Seguro Anu	210,77 €/año
Renta Pasante		915,00 €/mes
Renta de Mercado		977,46 €/mes
Tasa de descuento		7,8% %
GIY		5,5% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <4 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
	Año 10	2,00%
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW

Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	11.117	11.404	11.632	11.864	12.102	12.344	7.284			
Total Ingresos Brutos	11.117	11.404	11.632	11.864	12.102	12.344	7.284			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	111	114	116	119	121	123	73			
Gastos de Mantenimiento	222	228	233	237	242	247	146			
No recuperables (IBI)	204	208	212	216	221	225	134			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	697	710	725	739	754	769	458			
Total deducciones a Ing.Brutos	1.234	1.261	1.286	1.312	1.338	1.365	810			
Ingresos NETOS antes de Capex	9.883	10.143	10.346	10.553	10.764	10.979	6.474			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69	0,64	0,59			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	209.188			
Ingreso Arras	8.500									
Flujos Netos	17.664	8.721	8.248	7.801	7.378	6.978	127.093			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **183.900 Euros**
2.675 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23: **179.400 Euros**
2.609 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

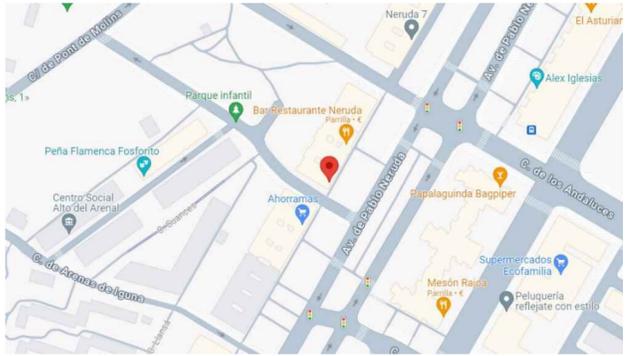
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

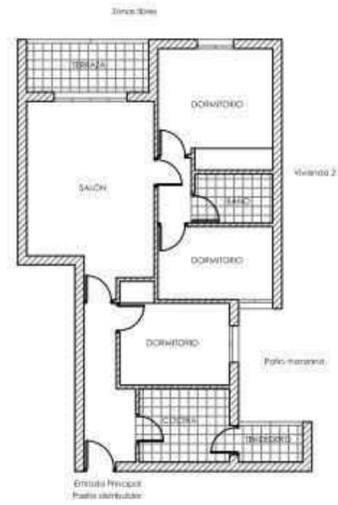
LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

PLANO

CROQUIS



AVENIDA PABLO NERUDA Nº 16, 1º I, MADRID ESCALA 1/100



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5516250VK4751F0011UW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PABLO NERUDA 16 Pt:01 Pt:A
28038 MADRID (MADRID)
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 74 m2
Año construcción: 1970

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	01/A	67
Elementos comunes		7

PARCELA

Superficie gráfica: 1.729 m2
Participación del inmueble: 1,6200 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Avenida Rafael Alberti, nº39B 3ºA
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28038
Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1092830



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº10	126703	1847	1835	44	28097000551911	5607301VK4750H0011SE

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la tercera planta de un edificio residencial en esquina de 4 plantas sobre rasante, con fachada de ladrillo visto y con locales comerciales en planta baja. Está situado en la Av. Rafael Alberti nº39B, barrio de Palomeras Este, distrito Puente de Vallecas, al sur en el municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y comercio de barrio. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable una plaza de garaje (nº9) ubicado en la planta -1. Se ubica en una avenida principal con buena comunicación con la Autovía A3 y con la universidad Politécnica de Madrid. El año de construcción según información catastral es el 1999. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, Salón-comedor, tres dormitorios, cocina con tendedero, dos baños. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Carolina Sol Gonzalez	7,0	29/09/2023	29/09/2026	29/09/2030	29/09/2030	6,75	15.240	1.270	Anual IPC/Septiembre	12,93

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
1.378,20	413,00	2.059,43	268,23	1.270,00	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	71,00	98,23	90,00	77,17	98,23
Parking 9	12,50	31,25	13,00	12,50	31,25
ZZCC catastro			26,00		
TOTAL	83,50	129,48	129,00	89,67	129,48

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.588	1.299	13,22
15.588	1.299	13,22

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa en línea con el mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. El precio unitario en oferta es muy variable en función de la ubicación. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de la Maquinilla, 6	2	87,00	1.217	13,99	Bueno	2	2	Si	Si
Calle de la Maquinilla, 27	6	104,00	1.300	12,50	Bueno	3	3	Si	Si
Calle de Luis Buñuel	bj	103,00	1.200	11,65	Bueno	3	2	Si	No
Av. Albufera, 290	1	73,00	1.250	17,12	Bueno	3	1	Si	No
Calle de Pablo Neruda, 9	10	113,00	1.350	11,95	Bueno	3	2	No	No
PROMEDIO				13,44					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				13,22					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Luis Buñuel	3	112,00	240.000	2.142,86	Bueno	3	2	Si	Si
Calle Riojanos, 23	1	115,00	227.000	1.973,91	Bueno	4	2	Si	No
Calle de Rafael Alberti	12	105,00	307.000	2.923,81	Bueno	3	2	Si	No
Calle de la Albufera	10	106,00	284.900	2.687,74	Bueno	4	2	Si	No
Calle del Campo de la Paloma	6	101,00	269.000	2.663,37	Bueno	3	2	No	No
PROMEDIO				2.478,34					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.692,88					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición	2,50%	%
No recuperables	Comunidad	1.378,20 €/año
	IBI	413,00 €/año
	Prima Seguro Anu	268,23 €/año
Renta Pasante	1.270,00	€/mes
Renta de Mercado	1.299,03	€/mes
Tasa de descuento	7,6%	%
GIY	4,8%	%
Estimación meses de vacío	>1 - <3	meses
Plazo de comercialización	>2 - <4	meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
	Año 10	2,00%
Gastos de Gestión	1,00%	%
Gastos de Mantenimiento	2,00%	%

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	15.354	15.776	16.091	16.413	16.741	17.076	12.998			
Total Ingresos Brutos	15.354	15.776	16.091	16.413	16.741	17.076	12.998			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	154	158	161	164	167	171	130			
Gastos de Mantenimiento	307	316	322	328	335	342	260			
No recuperables (IBI)	413	421	430	438	447	456	349			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	1.646	1.679	1.713	1.747	1.782	1.818	1.391			
Total deducciones a Ing.Brutos	2.520	2.574	2.625	2.678	2.731	2.786	2.129			
Ingresos NETOS antes de Capex	12.834	13.202	13.466	13.735	14.010	14.290	10.869			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,75	0,69	0,65	0,60			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	316.242			
Ingreso Arras	12.850									
Flujos Netos	24.780	11.407	10.815	10.255	9.723	9.218	196.149			

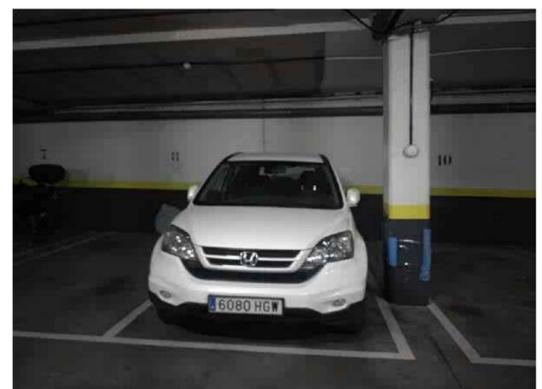
VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:	272.300 Euros	VALOR DE MERCADO 31/12/23:	265.600 Euros
	2.772 €/m ²		2.704 €/m ² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

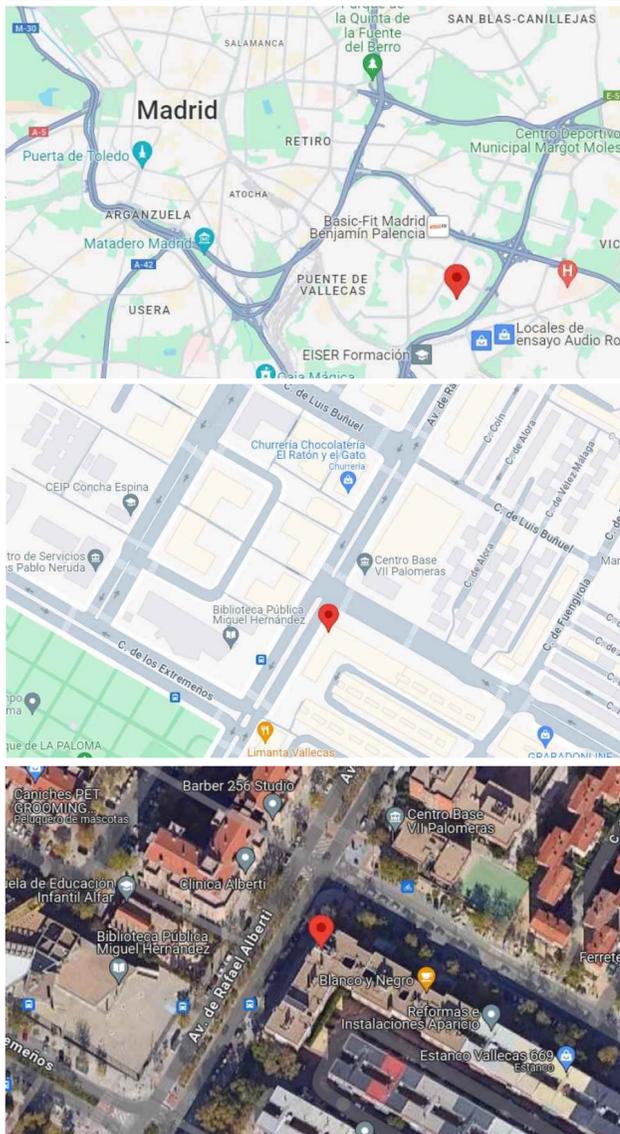
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS



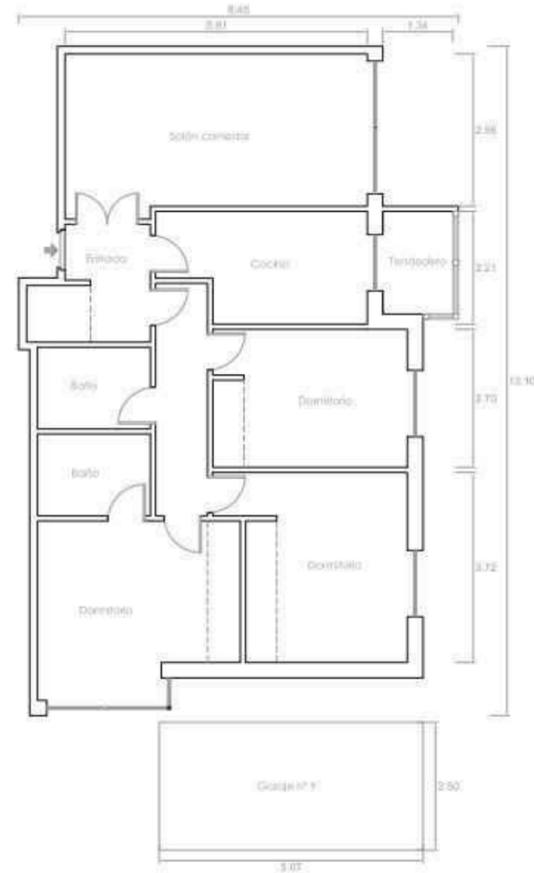
* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

PLANO



c/ Rafael Alberti, nº 39 B - Planta 3º A

Madrid



ESCALA GRÁFICA



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5607301VK4750H0011SE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV RAFAEL ALBERTI 39[B] Es:1 Pl:03 Pt:A
28038 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 129 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	-/1/09	13
VIVIENDA	1/03/A	90
Elementos comunes		26

PARCELA

Superficie gráfica: 1.987 m²
Participación del inmueble: 1,485000 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gsvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Calle Yécora, nº61, Bajo C
Municipio	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28022

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	1090735



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid nº11	28156	1129	885	60	28035000337586	1372801VK5717A0175BS
Madrid nº11	28032	1196	952	126	28035000336343	1372801VK5717A0051XF

Descripción
El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la planta baja de un edificio residencial entremedianeras (conjunto residencial de varios portales) situado en la calle Yecora nº 61 en el barrio de Rejas, al noreste del municipio de Madrid. Zona principalmente residencial y próximo al centro comercial Plenilunio y aeropuerto. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable un trastero (nº47) ubicado en la planta -1 . También es objeto de valoración la Plaza de garaje nº 51, situada en la planta sótano -2. La urbanización cuenta con zonas comunes ajardinadas, parque infantil, piscina y gimnasio. El año de construcción según información catastral es el 2004. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, salón-comedor, dos dormitorios, dos baños, cocina y 2 jardines de uso propio. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Carlos Daniel Ramos Iglesias	7,0	08/02/2023	08/02/2026	08/02/2030	08/02/2030	6,11	15.468	1.289	Anual IPC/Febrero	14,01

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
1.342,92	523,00	2.096,81	230,89	1.289	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	67,05	92,03	81,00	92,03	92,03
Jardín/Terraza	20,97	23,31		20,97	23,31
Parking 51	10,13	28,52	10,00	28,52	28,52
Trastero 47	4,48	7,93	5,00	7,93	7,93
ZZCC catastro			16,00		
TOTAL	102,63	151,79	112,00	149,45	151,79

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.614	1.301	14,14
15.614	1.301	14,14

* Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia al alza en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa en línea de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. La oferta se ha centrado en viviendas en urbanizaciones de similares características. La oferta de viviendas de similares características es media.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle Nanclares de Oca, 1	1	82,00	1.375	16,77	Bueno	1	1	Si	No
Calle Yécora, 10	1	85,00	1.200	14,12	Bueno	2	2	Si	Si
Zona Rejas	bj	112,00	1.430	12,77	Regular	3	2	Si	No
Calle de Yécora	3	113,00	1.290	11,42	Bueno	3	2	Si	Si
Calle de Nanclares de Oca	6	120,00	1.600	13,33	Bueno	3	2	Si	Si
PROMEDIO				13,68					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				14,14					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de Nanclares de Oca, 1	bj	108,00	320.000	2.962,96	Bueno	1	1	Si	No
Calle de yécora, 32	1	99,00	330.000	3.333,33	Bueno	2	2	Si	Si
Calle de Aracne	5	91,00	359.900	3.954,95	Bueno	2	2	Si	Si
Calle de Yécora	Ático	112,00	415.000	3.705,36	Bueno	2	2	No	Si
Zona Rejas	4	125,00	389.000	3.112,00	Bueno	3	2	Si	Si
PROMEDIO				3.413,72					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				3.776,01					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	1.342,92 €/año
	IBI	523,00 €/año
	Prima Seguro Anu	230,89 €/año
Renta Pasante		1.289,00 €/mes
Renta de Mercado		1.301,15 €/mes
Tasa de descuento		6,3% %
GIY		3,8% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <5 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	15.855	16.198	16.522	16.852	17.189	17.533	1.466			
Total Ingresos Brutos	15.855	16.198	16.522	16.852	17.189	17.533	1.466			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	159	162	165	169	172	175	15			
Gastos de Mantenimiento	317	324	330	337	344	351	29			
No recuperables (IBI)	523	533	544	555	566	577	74			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	1.574	1.605	1.637	1.670	1.704	1.738	222			
Total deducciones a Ing.Brutos	2.572	2.625	2.677	2.731	2.785	2.841	339			
Ingresos NETOS antes de Capex	13.282	13.573	13.844	14.121	14.404	14.692	1.127			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,94	0,89	0,83	0,78	0,74	0,69	0,65			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	418.375			
Ingreso Arras	17.000									
Flujos Netos	29.497	12.016	11.532	11.068	10.622	10.194	273.886			

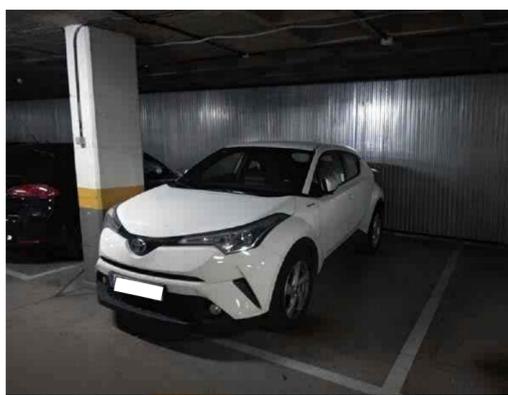
VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23:	358.800 Euros	VALOR DE MERCADO 31/12/23:	350.100 Euros
<i>(Incluidas ambas fincas)</i>	<i>3.899 €/m²</i>	<i>(Sin costes de adquisición)</i>	<i>3.804 €/m²</i>

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DCF ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado. Se valora de forma conjunta ambas fincas ya que tanto en los contratos contemplan las fincas.

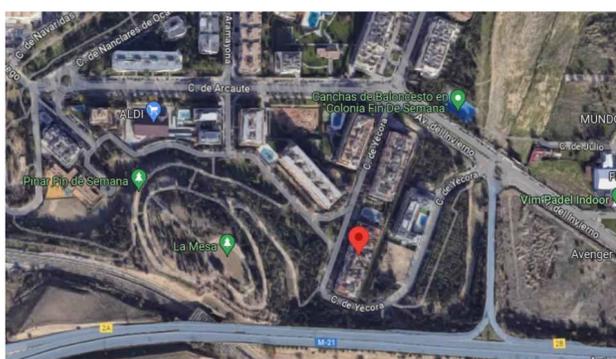
INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

FOTOGRAFÍAS

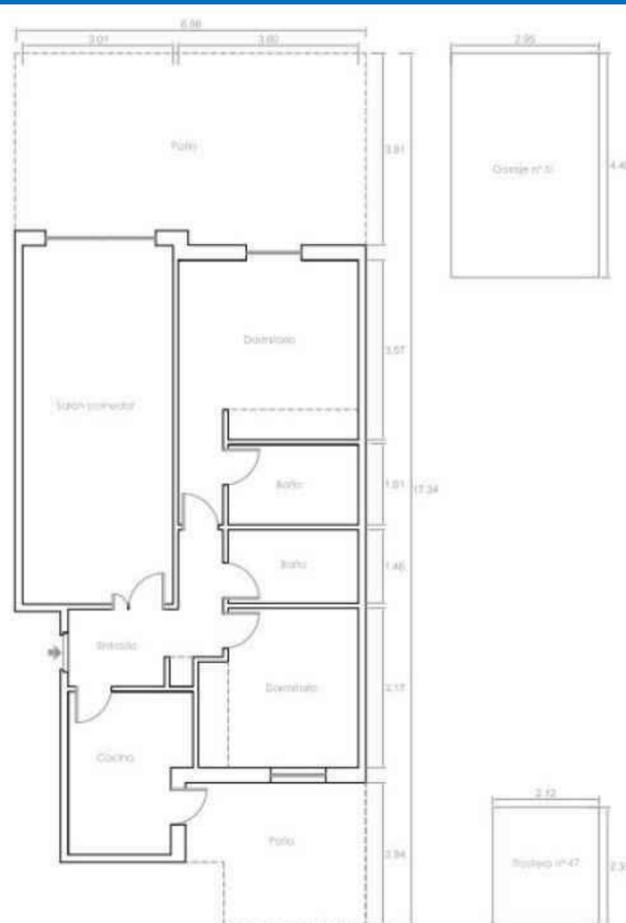


* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

LOCALIZACIÓN



PLANO



c/ Yécora, nº 61 - Planta Baja C
Madrid



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CLARIA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL YECORA 61 Es-3 Pl:00 Pt-C
28022 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 102 m2
Año construcción: 2004

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	T1-147	5
VIVIENDA	300/C	81
Elementos comunes		16

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 1372801VK5717A0175BS

PARCELA

Superficie gráfica: 5.283 m2
Participación del inmueble: 0,674000 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO CLARIA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL YECORA 55 Pl:-2 Pl:51
28022 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsorRESID
Superficie construida: 27 m2
Año construcción: 2004

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	I-2/S1	10
Elementos comunes		17

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 1372801VK5717A0051XF

PARCELA

Superficie gráfica: 5.283 m2
Participación del inmueble: 0,038000 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Dirección	
Localización	Carretera de Loeches, nº13, portal I, 2ºB
Municipio	Torrejón de Ardoz
Provincia	Madrid
Código Postal	28850

Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	31-dic.-23
Propósito de la Valoración	Salida a BME Scaleup (SMN).
Año de Valoración	2023
Sociedad	INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA SOCIMI SA
ID interno Cliente	4001085



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Torrejón de Ardoz nº1	55855	3581	847	87	28132000567613	0183908VK6708S0214ZU

Descripción
 El objeto de valoración se trata de una vivienda ubicada en la segunda planta de un edificio residencial en urbanización cerrada de 6 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante, con fachada de ladrillo visto y con locales comerciales en planta baja. Está situado en Crtra de Loeches nº13, en el municipio de Torrejón de Ardoz aproximadamente a 25km al este de Madrid. Zona residencial próximo a polígono industrial y buena comunicación con la estación de cercanías. A la vivienda le pertenece como anejo inseparable una plaza de garaje (nº146) y un trastero (nº138) ubicado en la planta sótano. La urbanización dispone de zonas ajardinadas, piscina. El año de construcción según información catastral es el 2000. De acuerdo con la información recibida, la vivienda se distribuye en hall, Salón-comedor, tres dormitorios, cocina con tendedero, dos baños. Dispone de ascensor.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Duración (años)	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta pasante (€/año)	Renta pasante (€/mes)	Revisión de la renta	Renta pasante (€/mes/m²)*
Hector Reviriego Villar	7,0	14/11/2023	14/11/2026	14/11/2030	14/11/2030	6,87	15.360	1.280	Anual IPC/Noviembre	11,67

* Sobre vivienda

Gastos de comunidad (€/año)	IBI (€/año)	Total Gastos Arrendador (€/año)	Gastos Seguro (€/año)	Fianza (€)	Comentario
953,52	494,00	1.702,82	255,30	1.280,00	Serán a cargo del arrendador los gastos de seguro de continente, IBI y de comunidad. A cuenta del arrendatario los gastos de suministros y seguro de responsabilidad civil. Duración hasta 7 años, hemos considerado que el contrato se cumple en toda su duración. Revisión de la renta de acuerdo con los incrementos de IPC. Además hay un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre las partes. En el valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en dicha promesa.

SUPERFICIES

Identificación	Sup. Útil Tasación (m²)	Sup. Adoptada Tasación (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	87,75	109,69	109,00	106,69	109,69
Parking 146	10,76	26,90	10,00	26,14	26,90
Trastero 138	7,47	9,34	7,00	9,12	9,34
ZZCC catastro			38,00		
TOTAL	105,98	145,93	164,00	141,95	145,93

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes	€/mes/m²*
15.523	1.294	11,79
15.523	1.294	11,79

*Sobre vivienda

MERCADO

Comentario de Mercado

En el análisis del mercado inmobiliario, se observa una tendencia estable en los precios. Consideramos que la renta pasante se sitúa en línea de mercado. El segmento de mercado comparable que hemos establecido es el de viviendas en edificios plurifamiliares en venta y en alquiler, con características de edad y calidad similares al que es objeto de este informe, y situado en emplazamientos equivalentes dentro del mismo distrito o barrio. Los testigos analizados se han homogeneizado en función de diversos factores como el estado de conservación, localización, altura de planta, entre otros. Se ha considerado un margen de negociación en los precios de salida, también se ha tenido en cuenta un incremento o descuento dependiendo si el testigo dispone de anexos incluido en el precio de venta o no. La oferta de viviendas es más escasa en alquiler frente al de venta. La oferta se ha centrado en viviendas en urbanizaciones de similares características. La oferta de viviendas de similares características es media.

COMPARABLES RENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	(€/m²/mes)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de la Solana	4	101,00	1.150	11,39	Bueno	3	2	Si	No
Calle de La Cruz, 1	2	102,00	1.300	12,75	Bueno	3	2	Si	Si
Plaza Mayor	2	126,00	1.300	10,32	Bueno	3	2	No	No
Calle de Circunvalación, 6	9	113,00	1.100	9,73	Bueno	4	2	No	No
Av. de la Constitución	2	107,00	1.200	11,21	Bueno	3	2	Si	No
PROMEDIO				11,08					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				11,79					

COMPARABLES VENTA DE VIVIENDAS

Dirección	Planta	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Estado	Habitaciones	Baños	Garaje	Trastero
Calle de la Solana, 2	5	130,00	330.000	2.538,46	Bueno	3	3	Si	Si
Parque de Cataluña	5	111,00	235.000	2.117,12	Regular	4	2	No	No
Calle platino	2	135,00	280.000	2.074,07	Bueno	3	2	Si	Si
Calle de Loeches, 13	2	106,00	258.000	2.433,96	Bueno	3	2	Si	Si
Torrejón Sureste	2	113,00	226.800	2.007,08	Regular	3	2	Si	No
PROMEDIO				2.234,14					
Valor Unitario €/m² adoptado (homogeneizado)				2.444,43					

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición		2,50% %
No recuperables	Comunidad	953,52 €/año
	IBI	494,00 €/año
	Prima Seguro Anu	255,30 €/año
Renta Pasante		1.280,00 €/mes
Renta de Mercado		1.293,61 €/mes
Tasa de descuento		7,6% %
GIY		4,9% %
Estimación meses de vacío		>1 - <3 meses
Plazo de comercialización		>2 - <4 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Indexaciones	IPC	
	Año 1	3,00%
	Año 2	2,00%
	Año 3	2,00%
	Año 4	2,00%
	Año 5	2,00%
	Año 6	2,00%
	Año 7	2,00%
	Año 8	2,00%
	Año 9	2,00%
Año 10	2,00%	
Gastos de Gestión		1,00% %
Gastos de Mantenimiento		2,00% %

CASHFLOW										
Euros - €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta de Mercado										
Renta contractual	15.398	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	15.284			
Total Ingresos Brutos	15.398	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	15.284			
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0			
Gastos de Gestión	154	158	162	165	168	172	153			
Gastos de Mantenimiento	308	317	323	330	336	343	306			
No recuperables (IBI)	494	504	514	524	535	545	487			
Otros NR (Comunidad+Seguro)	1.209	1.233	1.258	1.283	1.308	1.335	1.191			
Total deducciones a Ing.Brutos	2.165	2.212	2.257	2.302	2.348	2.395	2.136			
Ingresos NETOS antes de Capex	13.234	13.635	13.908	14.186	14.469	14.759	13.148			
Capex	0	0	0	0	0	0	0			
Factor Actualización	0,93	0,86	0,80	0,75	0,69	0,65	0,60			
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	313.781			
Ingresos Arras	12.750									
Flujos Netos	25.051	11.781	11.170	10.591	10.042	9.521	196.038			

VALOR DE MERCADO BRUTO 31/12/23: **274.200 Euros**
2.500 €/m²

VALOR DE MERCADO 31/12/23: **267.500 Euros**
2.439 €/m² (Sin costes de adquisición)

METODOLOGÍA, SUPUESTOS Y COMENTARIO DE LA VALORACIÓN

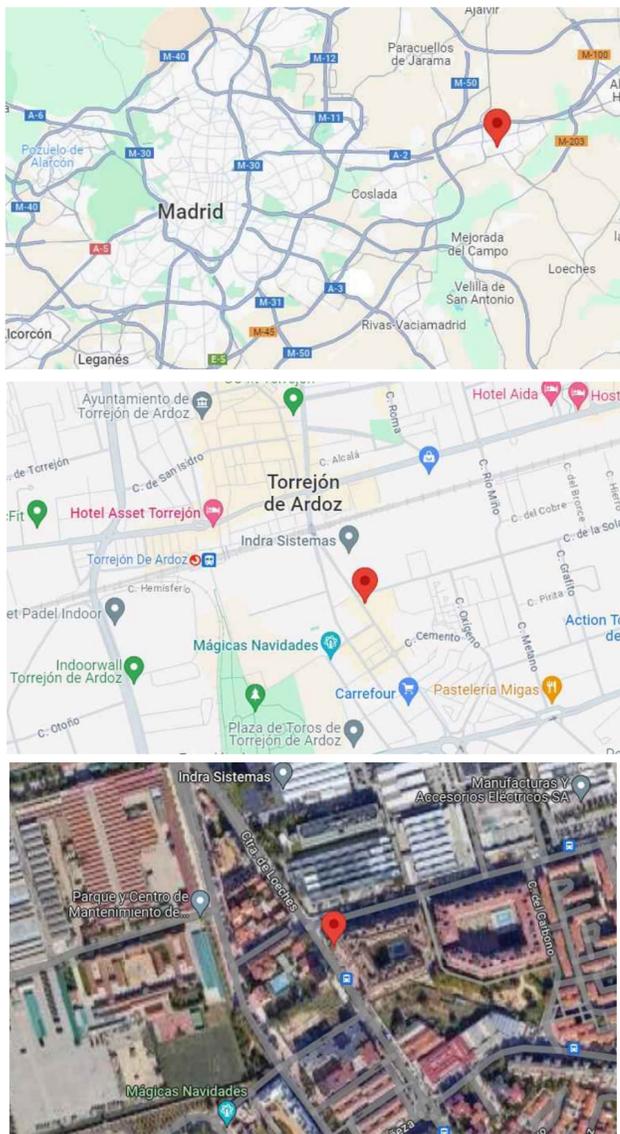
En la valoración se utilizó el método de descuento de flujos de caja (DCF, por sus siglas en inglés) es una técnica utilizada en valoración financiera para estimar el valor presente de una inversión, basándose en los flujos de efectivo futuros que se espera que genere descontados a una tasa apropiada que tiene en cuenta el riesgo asociado con la inversión. El valor obtenido por el método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta. GIY calculada como la renta neta año 1 entre el Valor de Mercado neto de costes de adquisición. Existe un acuerdo firmado de promesa de compraventa entre arrendatario y arrendador. Se adopta la hipótesis que el inquilino cumple en toda su duración el contrato de arrendamiento y ejerce la opción de compra en el año 7. Para el valor de salida se ha adoptado el precio de venta acordado para el año 7 en el contrato de promesa de compraventa descontando las arras entregadas. No se han tenido en cuenta descuentos de renta ni incrementos en el precio de venta fijado.

INFORMACIÓN GRÁFICA (Tasación aportada)

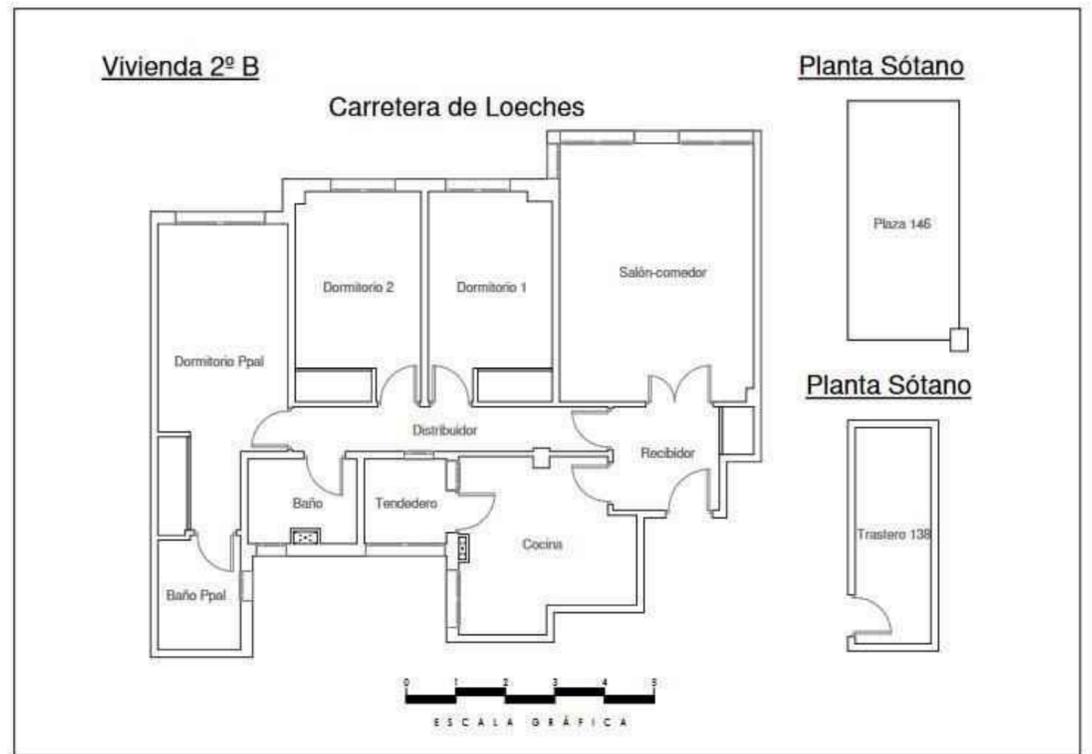
FOTOGRAFÍAS



* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0183908VK6708S0214ZU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR LOECHES 13 Es:I Pl:02 Pt:B
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 184 m2
Año construcción: 2000

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	I/02/B	109
APARCAMIENTO	GI-1/146	10
ALMACEN	TI-1/138	7
Elementos comunes		38

PARCELA

Superficie gráfica: 7.605 m2
Participación del inmueble: 0,492300 %
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"

* Valoración Desktop, sin visita. Se nos ha informado que el estado de conservación de las propiedades es bueno. Esta evaluación se ha realizado a partir de la información facilitada por el cliente. No se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística. La información facilitada se presupone veraz y válida. Nuestra opinión de valor está condicionada a la validez de la información facilitada. Este documento no se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La información proporcionada en este documento no es, ni debe ser interpretada como una garantía hipotecaria. Responde únicamente a un valor estimado basado en un estudio de mercado realizado y debe ser utilizado como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier procedimiento de ámbito legal. Gesvalt asume que la información facilitada es veraz y toma ésta como única base para la elaboración del informe solicitado por el cliente.

Head Offices

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +35193 757 0 0 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 0 180 0 0 422 733
gesvalt.com.co

f  in
gesvalt.es

**ANEXO 4 INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA
DE CONTROL INTERNO**

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

El Consejo de Administración de INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Resydenza**”) ha aprobado el presente informe de estructura organizativa y sistema de control interno, por lo que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que le permite cumplir con las obligaciones informativas, incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera, todo lo cual le permite que coincidan:

- La información privilegiada y otra información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida a BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “**BME Scaleup**”).
- La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada a BME Scaleup.
- Las declaraciones realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación y la información comunicada a BME Scaleup.

A estos efectos, el presente informe, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup a las entidades cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en BME Scaleup, que se divide en los siguientes apartados:

- A. Sección relativa a la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.
- B. Sección relativa a los medios disponibles para cumplir con las obligaciones de BME Scaleup.
- C. Sección relativa a los procedimientos establecidos para cumplir con las obligaciones de BME Scaleup.

A. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN

Como consecuencia de la próxima incorporación de las acciones de la Sociedad a cotización en el BME Scaleup, se describe a continuación la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta ésta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME Scaleup.

1. Estructura organizativa

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales, cuyo tenor literal es el siguiente:

“La Sociedad tendrá por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley de SOCIMI.*

Las entidades a las que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra a) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en la Ley de SOCIMI.
- 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) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:*

- *La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.*
- *La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.*
- *La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.*
- *La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.*
- *La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.*

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad”.

El órgano de administración de la Sociedad está atribuido a un Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la representación y administración de la Sociedad, y sus funciones vienen detalladas en los Estatutos Sociales de la Sociedad, que está a disposición de cualquier interesado en la página web de la Sociedad www.resydenza.es.

El Consejo de Administración desempeña sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio teniendo como único fin el interés social, en el sentido de orientar la gestión a maximizar el valor económico de la empresa (y de su marca) de forma sostenida, de conformidad con los deberes de lealtad, diligencia y evitando situaciones de conflicto. Por ello, el Consejo es el responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado control interno.

Las principales funciones del Consejo de Administración se recogen en su artículo vigésimo tercero.

El Consejo de Administración es el responsable final de la existencia y mantenimiento de un adecuado control interno y que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo por la Sociedad.

La composición del Consejo de Administración a la presente fecha es la siguiente:

Nombre	Cargo
Don Marco Colomer Barrigón	Presidente y Consejero Delegado
Don Manuel Serrano Santos	Vocal
Don Guillermo Estevez de Cominges	Vocal

Asimismo, conforme al artículo 20º de los Estatutos Sociales de Resydenza, el Consejo de Administración de la Sociedad nombró a don José Juan Cano Resina como Secretario no consejero.

El Consejo de Administración responde de su gestión ante la Junta General de Accionistas.

A la presente fecha, la Sociedad no tiene empleados ni altos directivos, encargándose de la gestión del negocio Rento Tecnología de Alquiler, S.L. ("**Rento**"), como gestor de la Sociedad, en virtud del contrato suscrito el 1 de enero de 2023, con una duración de 10 años, prorrogable tácitamente por periodos de 2 años. Rento es una sociedad especializada en el desarrollo de modelos de alquiler con derecho a compra, perteneciente al Grupo Pryconsa.

Por otro lado, las tareas administrativo financieras, fiscales y legales las realiza Pryconsa con base en un contrato de servicios.

2. Sistema de control interno

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son concedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME Scaleup, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado, consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

Por otro lado, el Departamento de Administración y Financiero de Pryconsa es el responsable de elaborar los estados financieros de la Sociedad, así como del establecimiento y mantenimiento de controles sobre las transacciones y operativa del negocio de la Sociedad.

3. Evaluación de riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado.

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

(A) Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad

1. Riesgos vinculados a una gestión externa, dependencia del Gestor y su equipo directivo.
2. Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración.
3. Riesgos relacionados con la realización de operaciones vinculadas.
4. Riesgo vinculado con la concentración geográfica.
5. Riesgo vinculado con la concentración significativa de proveedores.
6. La inversión en propiedades de uso residencial está sujeta a riesgos específicos propios.

(B) Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y del sector en el que opera

1. Riesgos asociados al sector inmobiliario
2. Riesgos derivados de la dependencia de financiación de la Sociedad para el desarrollo de su objeto social
3. Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera.
4. Riesgos vinculados a la competencia en el sector inmobiliario.
5. Riesgos vinculados a la valoración de los activos e iliquidez de las inversiones.
6. Riesgos vinculados a las licencias, certificados, permisos o autorizaciones.

(C) Riesgos relacionados con las condiciones medioambientales, sociales y económicas

1. Normativa a la que la Sociedad está sujeta
2. Riesgos vinculados al deterioro de las condiciones económicas en España y, en general, en la Unión Europea, así como a conflictos geopolíticos.

(D) Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

1. Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia.
2. Riesgos vinculados a la dilución de los potenciales futuros accionistas de la Sociedad.

3. Riesgos vinculados a la no liquidez y difusión de las acciones de la Sociedad.
4. Riesgos vinculados a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.
5. Riesgos vinculados a la posibilidad de que no se puedan repartir dividendos.
6. Riesgos vinculados con las recomendaciones de buen gobierno.

(E) Riesgos regulatorios, legales y fiscales

1. Riesgos vinculados a la pérdida de la condición de SOCIMI.
2. Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por tributación en su origen.
3. Riesgos asociados a potenciales reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
4. Riesgos derivados de reclamación de responsabilidad y de cobertura bajo los seguros.
5. Riesgos vinculados al incumplimiento de las obligaciones derivadas de la cotización de la Sociedad en el BME Scaleup.

4. Actividades de control

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo por el Consejo de Administración que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas para mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

▪ Establecimiento de estrategias y objetivos

El Consejo de Administración define las estrategias y los objetivos perseguidos de forma plurianual. Esta definición es crucial para alinear todas las operaciones y decisiones con la visión a largo plazo de la empresa, asegurando así que todos los esfuerzos estén dirigidos hacia metas comunes.

▪ Planificación y presupuestos

Las estrategias definidas anteriormente se trasladan a un presupuesto anual que se aprueba a finales del ejercicio previo por parte del Consejo de Administración.

Este presupuesto refleja la composición de los ingresos y costes de forma detallada y mensual, proporcionando un marco para la gestión financiera y la toma de decisiones durante el año.

- Contabilidad

Se realizan de forma regular cierres trimestrales. Estos cierres son esenciales para evaluar el desempeño financiero de la Sociedad en intervalos regulares, lo que permite la detección temprana de desviaciones respecto a los presupuestos y la implementación oportuna de correcciones.

- Auditoría externa

Una vez realizado el cierre contable se inicia el proceso de auditoría externa, donde los profesionales realizan de forma rigurosa todas las pruebas para confirmar la correcta llevanza de la contabilidad, y el reflejo fiel del patrimonio de la Sociedad. Este proceso es fundamental para garantizar la transparencia y la fiabilidad de la información financiera presentada a los accionistas y potenciales inversores.

Adicionalmente, se implementan otras prácticas de control interno, como:

- Seguimiento y análisis de indicadores clave de rendimiento (KPIs)

Se establecen y monitorean KPIs financieros y operativos para evaluar continuamente la efectividad de las estrategias implementadas y la eficiencia de las operaciones. Este seguimiento facilita la identificación temprana de áreas que requieren atención o ajuste.

- Evaluación de riesgos y controles internos

De forma periódica, se revisan y actualizan los procesos de evaluación de riesgos y los controles internos para asegurar que son adecuados y efectivos frente a los riesgos emergentes y cambiantes en el entorno empresarial.

- Formación y capacitación del personal

Se llevan a cabo programas de formación y actualización constante para el personal involucrado en la gestión y reporte financiero a nivel Grupo. Esto asegura que el equipo esté bien informado sobre las políticas, procedimientos y regulaciones vigentes, lo que contribuye a la precisión y confiabilidad de la información financiera.

Estas actividades de control interno no solo aseguran la integridad y exactitud de la información financiera, sino que también contribuyen al desarrollo sostenible y a la creación de valor a largo plazo para la Sociedad y sus accionistas.

La implementación efectiva de estas medidas de control es una responsabilidad compartida que requiere la participación y el compromiso de todos los niveles de la organización del Grupo, desde el Consejo de Administración hasta el personal operativo.

El auditor de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 fue BDO Auditores, S.L.P., con N.I.F. B-82387572 y domicilio social en calle San Elías nº 29 – 35, 8º planta, escalera B (08006), auditor de reconocido prestigio internacional.

Está previsto que el auditor de las cuentas anuales de los siguientes ejercicios continúe siendo un auditor de reconocido prestigio internacional.

Asimismo, con el objetivo de facilitar la elaboración de información de calidad, su control y su recurrencia en el tiempo, la Sociedad ha adoptado a lo largo de los últimos meses, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Implementación de Sistemas de Información Avanzados: la Sociedad ha invertido en sistemas de información y tecnología punta para mejorar la recopilación, el análisis y la presentación de datos financieros y operativos. Esto incluye *software* de planificación de recursos empresariales (ERP) y herramientas de inteligencia de negocios (BI) que permiten un análisis más profundo y una toma de decisiones basada en datos.
- Mejora en los Procesos de Revisión Interna: se han fortalecido los procedimientos de revisión interna para garantizar una evaluación continua y efectiva de los controles internos. Esto implica la realización de revisiones más frecuentes y detalladas, con un enfoque en áreas de alto riesgo y en la detección temprana de posibles irregularidades.
- Capacitación y Desarrollo del Personal: se han implementado programas de formación para el personal involucrado en la creación y gestión de la información financiera a nivel Grupo. Estos programas se enfocan en mejorar las habilidades técnicas, la comprensión de los nuevos reglamentos y prácticas, y el fomento de una cultura de transparencia y responsabilidad.
- Establecimiento de un Marco de Control más Riguroso: la Sociedad ha revisado y actualizado su marco de control interno, incluyendo la adopción de nuevas políticas y procedimientos para mejorar la integridad y precisión de la información financiera. Esto también involucra la implementación de controles más estrictos en áreas clave como las operaciones de tesorería, la gestión de activos y pasivos, y los procesos de cierre financiero.
- Adopción de Políticas de Cumplimiento Normativo: se ha puesto un énfasis renovado en el cumplimiento normativo, asegurándose de que todas las operaciones financieras estén en línea con las leyes y regulaciones locales e internacionales. Esto incluye la implementación de procedimientos para el cumplimiento de normativas como la Ley Sarbanes-Oxley (SOX) y las normas internacionales de información financiera (NIIF).
- Mejoras en la Comunicación y el Reporte: se han adoptado medidas para mejorar la claridad, puntualidad y transparencia en la comunicación de la información financiera a los accionistas. Esto incluye la mejora de los canales de comunicación internos y externos y la adopción de mejores prácticas en la presentación de reportes.

Estas actuaciones reflejan el compromiso de la Sociedad con la mejora continua de sus sistemas de control interno y la transparencia en la gestión financiera. A través de estos esfuerzos, la empresa no solo busca cumplir con sus obligaciones legales y éticas, sino

también aumentar la confianza de los inversores, los reguladores y otras partes interesadas en su gestión y rendimiento financiero.

5. Información y comunicación

La Sociedad considera que la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

La Sociedad lleva sus libros contables conforme a las normas establecidas en el Plan General Contable. Las cuentas anuales y los estados financieros intermedios de la Sociedad son elaborados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos durante el periodo de referencia. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten a auditoría financiera llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio internacional.

Los estados financieros elaborados por el Departamento de Administración y Financiero de Pryconsa son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de esta para su revisión y, en su caso, aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros, se procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período y una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

6. Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan en las reuniones periódicas del consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales 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 del BME Scaleup.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

a) Información privilegiada y otra información relevante que se publica en la página web de la Sociedad

Toda la información que pueda ser considerada como información privilegiada u otra información relevante se consultará con el Asesor Registrado. El protocolo de actuación se podría resumir de la siguiente forma:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, y conforme a la normativa de aplicación) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de información privilegiada u otra información relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante por parte de los responsables de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Revisión de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del Presidente del Consejo de Administración.
- Carga de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante acordada en la página web del BME Scaleup, por parte de la Sociedad.
- Aprobación de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante.
- Carga de la mencionada comunicación de información privilegiada u otra información relevante en la web de la Sociedad por parte de la Sociedad.
- Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de comunicación de información privilegiada u otra información relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

b) Información que se difunda en presentaciones

La Sociedad no tiene previsto realizar ni difundir presentaciones y por lo tanto no debe existir el riesgo de que se incluya información diferente dentro de presentaciones a la información que sea notificada al Mercado. En el caso de que se realizasen presentaciones, el Consejo de Administración velará por que la información que se publique en las mismas sea coherente con la información que se publique en el Mercado.

c) Declaraciones realizadas a los medios de comunicación

Los representantes de la Sociedad no tienen previsto hablar directamente con los medios de comunicación. Cualquier solicitud de los medios de comunicación se atenderá a través de los datos de contacto proporcionados en la web de la

Sociedad a tales efectos. En tal caso, los medios de comunicación serán redirigidos a la información que está disponible en la web, y no se dará información a los medios de comunicación antes de su publicación en el mercado y web.

En caso de que algún representante de la Sociedad hablase con los medios de comunicación, éstos son conscientes de la necesidad de limitar sus declaraciones a la información pública.

B. MEDIOS DE LOS QUE DISPONE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES COMO EMPRESA DEL BME SCALEUP

Como consecuencia de la próxima incorporación de las acciones de la Sociedad a cotización en el BME Scaleup, se describen a continuación los medios de los que dispone el Consejo de Administración para que la Sociedad cumpla con sus obligaciones como compañía cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en el BME Scaleup.

La Sociedad, con el objeto de cumplir con las obligaciones como sociedad cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en el BME Scaleup, dispone de una estructura que le permite (i) llevar un adecuado control tanto en lo relativo a la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información, (ii) mitigar los riesgos identificados que puedan tener un impacto negativo para la Sociedad y (iii) evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Para tales fines la Sociedad cuenta con los siguientes medios:

- Asesor Registrado nombrado para que dé soporte al Consejo de Administración en el cumplimiento de sus obligaciones como entidad sometida al BME Scaleup.
- Consejo de Administración de la Sociedad, cuyos miembros son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME Scaleup, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.
- El Consejo de Administración de la Sociedad puede disponer del asesoramiento legal de un asesor externo en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Scaleup.
- El Consejo de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades de la Sociedad, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad y asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado.
- Los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros, se procede a informar sobre los principales hechos

acaecidos en el ejercicio o período y una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

C. PROCEDIMIENTOS CON QUE CUENTA LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN QUE DEBA HACERSE PÚBLICA

Como consecuencia de la próxima incorporación de las acciones de la Sociedad a cotización en el BME Scaleup, se describen a continuación los procedimientos con que cuenta la Sociedad en relación con la información que deba hacerse pública.

En particular, se señalan a continuación los procedimientos con los que cuenta la Sociedad para asegurar que coincida:

a) La información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida al Mercado

Toda la información que pueda ser considerada como información privilegiada u otra información relevante se consultará con el asesor registrado. El protocolo de actuación se podría resumir de la siguiente forma:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, y conforme a la normativa de aplicación) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de información privilegiada u otra información relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante por parte de los responsables de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Revisión de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del Presidente del Consejo de Administración.
- Carga de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante acordada en la página web del BME Scaleup, por parte de la Sociedad.
- Aprobación de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante.
- Carga de la mencionada comunicación de información privilegiada u otra información relevante en la web de la Sociedad por parte de la Sociedad.
- Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de comunicación

de información privilegiada u otra información relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

b) La información que se difunda en las presentaciones y la información comunicada al Mercado

La Sociedad no tiene previsto realizar ni difundir presentaciones y por lo tanto no debe existir el riesgo de que se incluya información diferente dentro de presentaciones a la información que sea notificada al Mercado. En el caso de que se realizasen presentaciones, el Consejo de Administración velará por que la información que se publique en las mismas sea coherente con la información que se publique en el Mercado.

c) Las declaraciones realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado

Los representantes de la Sociedad no tienen previsto hablar directamente con los medios de comunicación. Cualquier solicitud de los medios de comunicación se atenderá a través de los datos de contacto proporcionados en la web a tales efectos. En tal caso, los medios de comunicación serán redirigidos a la información que está disponible en la web, y no se dará información a los medios de comunicación antes de su publicación en el mercado y web.

En caso de que algún representante de la Sociedad hablase con los medios de comunicación, éstos son conscientes de la necesidad de limitar sus declaraciones a la información pública.