

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado
al 30 de junio de 2023

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al socio único de Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U. por encargo del consejo de administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U. al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores solidarios de Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U., en relación con la transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima y su posterior acogimiento al Régimen Fiscal Especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y su necesidad posterior de cotización en un mercado regulado español o sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea.

Por otra parte, las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y en el estado de flujos de efectivo intermedio de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses de 2022, no fueron anteriormente revisados ni auditados. Sí fueron revisadas y auditadas las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022 por Buldú & Guevara Auditores, S.L.P.

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



Marta Alarcón Alejandre

17 de enero de 2024





ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

[Handwritten signature]

ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Nota		Página
	Balance intermedio	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 y 2022.	5
	Estado de cambios del patrimonio neto intermedio	6
	Estado de flujos de efectivo intermedio	8
	Notas explicativas	9
1	Información general	9
2	Bases de presentación de los estados financieros intermedios	12
3	Normas de registro y valoración	14
	3.1 Inversiones inmobiliarias	14
	3.2 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias	14
	3.3 Arrendamientos	14
	3.4 Activos financieros	15
	3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17
	3.6 Patrimonio neto	17
	3.7 Pasivos financieros	17
	3.8 Provisiones y pasivos contingentes	19
	3.9 Impuestos corrientes y diferidos	19
	3.10 Prestaciones a los empleados	20
	3.11 Reconocimiento de ingresos	20
	3.12 Transacciones entre partes vinculadas	20
	3.13 Aspectos medioambientales	21
	3.14 Moneda funcional y de presentación	21
	3.15 Estado de flujos de efectivo	21
4	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	21
	4.1 Riesgo de crédito	21
	4.2 Riesgo de mercado	22
	4.3 Riesgo de liquidez	22
	4.4 Estimación de valor razonable	22
5	Inmovilizado	23
	5.1 Inmovilizado intangible	23
	5.2 Inmovilizado material	23
	5.3 Inversiones inmobiliarias	24
6	Análisis de activos financieros	25
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26
8	Capital social	26
9	Pasivos financieros	26
10	Situación fiscal	27
11	Ingresos y gastos	28
12	Consejo de administración y alta dirección	28
13	Otras operaciones con partes vinculadas	29
14	Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009	30
15	Otra información	31
16	Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	31
17	Hechos posteriores	31

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30-06-2023	31-12-2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.247.807,31	3.219.788,56
Inmovilizado intangible	5.1	694,46	694,46
Aplicaciones informáticas		694,46	694,46
Inmovilizado material	5.2	16.211,18	17.924,47
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		16.211,18	17.924,47
Inversiones inmobiliarias	5.3	3.220.116,67	3.192.034,63
Terrenos		2.514.924,28	2.507.955,74
Construcciones		705.192,39	684.078,89
Inversiones financieras a largo plazo	6	10.785,00	9.135,00
Otros activos financieros		10.785,00	9.135,00
B) ACTIVO CORRIENTE		346.542,92	72.111,13
Existencias		3.000,00	855,65
Anticipos a proveedores		3.000,00	855,65
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	2.067,68	3.076,57
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.067,68	1.971,25
Otros créditos con las Administraciones Públicas		0,00	1.105,32
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	6	9.718,99	15.552,94
Otros activos financieros		1.545,58	15.552,94
Inversiones financieras a corto plazo	6,7	8.173,41	378,71
Otros activos financieros		8.173,41	378,71
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	331.756,25	52.247,26
Tesorería		331.756,25	52.247,26
TOTAL ACTIVO (A+B)		3.594.350,23	3.291.899,69

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30-06-2023	31-12-2022
A) PATRIMONIO NETO		3.571.178,83	3.271.079,19
A-1) Fondos propios		3.571.178,83	3.271.079,19
Capital	8	3.647.820,00	3.347.820,00
Capital escriturado		3.647.820,00	3.347.820,00
Reservas	8	-3.306,21	-2.200,89
Otras reservas		-3.306,21	-2.200,89
Resultados negativos ejercicios anteriores		-74.539,92	-82.267,80
Resultado del ejercicio / periodo	8	1.204,96	7.727,88
B) PASIVO NO CORRIENTE		10.399,73	9.444,73
Deudas a largo plazo	9	10.399,73	9.444,73
Otros pasivos financieros		10.399,73	9.444,73
C) PASIVO CORRIENTE		12.771,67	11.375,77
Deudas a corto plazo	9	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito		0,00	0,00
Otros pasivos financieros		0,00	0,00
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9, 13	10.054,12	9.735,30
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	2.717,55	1.640,47
Proveedores		11,06	1.150,82
Acreedores		788,67	
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	1.917,82	489,95
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		3.594.350,23	3.291.899,69

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresada en Euros)

	Nota	30-06-2023	30-06-2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS		65.945,79	53.784,44
Importe neto de la cifra de negocios	11	65.945,79	53.784,44
Prestaciones de servicios		65.945,79	53.784,44
Trabajos realizados por otras empresas		0,00	-2.738,23
Gastos de personal		-15.129,87	-14.799,42
Otros gastos de explotación	11	-41.370,41	-28.297,33
a) Servicios exteriores		-37.740,02	-28.028,19
b) Tributos		-3.630,39	-269,14
Amortización	5	-6.580,63	-7.379,66
Otros resultados		-1.835,96	654,48
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.028,92	1.224,28
RESULTADO FINANCIERO		176,04	0,00
Ingresos financieros		176,04	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10	1.204,96	1.224,28
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.204,96	1.224,28
RESULTADO DEL PERIODO	8	1.204,96	1.224,28

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

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

A) Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Nota	30-06-2023	31-12-2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	8	1.204,96	7.727,88
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	8	1.204,96	7.727,88

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.



ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

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

B) Correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Nota	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio / periodo	Resultados de ejercicios ant.	Total
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2022		3.227.820,00	-2.200,89	-1.489,43	-80.831,88	3.143.297,80
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	3			7.727,88		7.727,88
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8	120.000,00				120.000,00
Aumentos de capital		120.000,00				120.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3			1.489,43	-1.435,92	53,51
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 31-12-2022		3.347.820,00	-2.200,89	7.727,88	-82.267,80	3.271.079,19
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023		3.347.820,00	-2.200,89	7.727,88	-82.267,80	3.271.079,19
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	3			1.204,96		1.204,96
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8	300.000,00				300.000,00
Aumentos de capital		300.000,00				300.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		-1.105,32	-7.677,37	7.727,88	298.948,19
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2023		3.647.820,00	-3.306,21	1.204,96	-74.539,92	3.571.178,83

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

	Nota	30-06-2023	30-06-2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.204,96	1.224,28
2. Ajustes del resultado		8.240,55	6.725,58
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	6.580,63	7.379,66
Correcciones valorativas por deterioro			
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias			
Ingresos financieros		-176,04	
Gastos financieros			
Otros ingresos y gastos		1.835,96	-654,08
3. Cambios en el capital corriente		-10.386,57	1.489,41
Existencias		-2.144,35	
Deudores y otras cuentas para cobrar	6	-96,43	-276,47
Otros activos corrientes		378,71	-865,20
Acreedores y otras cuentas para pagar	9	-351,09	2.631,08
Otros pasivos corrientes		-8.173,41	
Otros activos y pasivos no corrientes			
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		176,04	
Cobro intereses		176,04	
Pago de intereses	9		
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		-765,02	9.439,27
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-20.598,01	-4.270,00
Empresas del grupo y asociadas	6	14.007,36	
Inversiones inmobiliarias	5.3	-32.955,37	-4.120,00
Otros activos financieros	6	-1650,00	-150,00
Cobros por inversiones		5,99	
Inversiones inmobiliarias	5	5,99	
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-20.592,00	-4.270,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8	300.000,00	
Emisión de instrumentos de patrimonio		300.000,00	
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio			
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		866,03	
a) Emisión:		547,21	606,7
Deudas con entidades de crédito	9		
Otras deudas		547,21	606,17
a) Devolución y amortización:		318,82	-64,30
Deudas con empresas del grupo y asociadas		318,82	-89,30
Deudas con entidades de crédito	9		
Otras deudas			25,00
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	14		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		300.866,03	541,87
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	7	52.247,26	30.084,78
Efectivo o equivalentes al final del periodo	7	331.756,25	35.795,92

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresada en Euros)

1. Información general

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

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

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

La Sociedad a 30 de junio de 2023 tiene como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, lo anterior, y como se detalla en la Nota 17, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023 y está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales.

A 30 de junio de 2023 a la Sociedad se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias. No obstante, tal y como se comenta en la nota de hechos posteriores, con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad solicitó, ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el Régimen de SOCIMI tras la presentación de la correspondiente solicitud. En consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha dejado de estar acogida con esa misma fecha al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad el 12 de enero de 2024.

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

- Con fecha 31 de enero de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros, mediante la creación de 235.383 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 238.383. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 2.383.830 euros.
- Con fecha 27 de julio de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.
- Con fecha 1 de julio de 2021 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.
- Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Socio Único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.
- Con fecha 1 de junio de 2023 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

anteriores, numeradas correlativamente de la 334.783 a la 364.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.647.820,00 euros.

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. En este sentido el plazo se computará, en el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
En este sentido el plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, se detalla un resumen de los puntos más relevantes del contrato marco de prestación de servicios con Alquiler Seguro, S.A.U., para los cuales son de aplicación un descuento del 100% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

otorgar poder general para pleitos a favor de los profesionales designados por ALQUILER SEGURO en plazo máximo de 5 días desde que le sea solicitado, compareciendo en los actos que le sean requeridos por el órgano judicial.

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

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a la predisposición de la Sociedad de cotizar en un mercado multilateral de negociación en los próximos meses.

La preparación de estos estados financieros intermedios es debido, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), a dar cumplimiento a la finalidad de proceder a su transformación en una sociedad anónima, según lo establecido en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y 221 del Reglamento del Registro Mercantil relativo a Transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

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

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y el RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir el requerimiento del Registro Mercantil con la finalidad de convertir la Sociedad en Sociedad Anónima.

c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior. En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

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

A 30 de junio de 2023 ni a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los administradores solidarios de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad estaba acogida al 30 de junio de 2023 al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas (en adelante, "EDAV") establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, desde septiembre 2023 se acogió régimen SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre sociedades del 0%. Los administradores solidarios realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.
- Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios del patrimonio neto intermedio, y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 para el balance intermedio y para el resto de estados financieros intermedios los del periodo anterior (30 de junio de 2022).

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y en el estado de flujos de efectivo intermedio de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses de 2022, no fueron anteriormente revisados ni auditados. Sí fueron revisadas y auditadas las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022 por Buldú & Guevara Auditores, S.L.P.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros intermedios del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

No ha habido cambios en criterios contables en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ni en 2022.

h) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

i) Impacto medioambiental

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

Por esta razón, en los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Normas de registro y valoración

3.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 66,6 años.

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

3.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, y al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita habitualmente una valoración a un experto independiente. Dicha valoración puede ser realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), así como por la Orden ECO 805/2003, la cual regula el régimen jurídico al que debe ajustarse el valor de una tasación de una vivienda cuando la finalidad es de proceder a su transformación en una sociedad anónima, según lo establecido en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y 221 del Reglamento del Registro Mercantil relativo a Transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

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

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 1 de febrero de 2023.

3.3. Arrendamientos

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

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

Sociedad como arrendador

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización, adecuación o sólo se posea la nuda propiedad (2 casos a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022) los 14 inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2023 se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

La Sociedad ha mantenido a 30 de junio de 2023 un índice de ocupación de la cartera susceptible de ser alquilada del 79,93% (78,43% a 31 de diciembre de 2022) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. Las 14 viviendas de las que se posee el pleno dominio se encuentran arrendadas a 30 de junio de 2023 a una renta bruta promedio de 11,1 euros/m² (10,7 euros/m² a 31 de diciembre de 2022).

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

3.4. Activos financieros

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

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

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

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

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

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

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

Deterioro de Valor

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

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

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado. La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

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

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 331.756,25 euros (52.247,26 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

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

3.7. Pasivos financieros

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

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

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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



3.8. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

Régimen tributario EDAV

Con fecha 10 de febrero de 2020, la Sociedad solicitó la aplicación del "Régimen tributario especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas" (en adelante, "EDAV") regulado en los artículos 48 y 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, al cumplir con todos los requisitos legales necesarios para ello.

Hay que tener presente que este régimen fiscal es incompatible con el régimen de SOCIMI solicitado con fecha 28 de septiembre de 2023, habiéndose solicitado por tanto la baja en el régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (Nota 16).

Los beneficios fiscales derivados del régimen EDAV desde el ejercicio 2020 no han sido aplicados en la práctica, dado la Sociedad (1) no ha tenido beneficios en estos ejercicios anteriores o (2) si los ha tenido, se han compensado con las bases imponibles negativas derivados de resultados pendientes de aplicación.

Al haber solicitado la aplicación del régimen de SOCIMI antes del 30 de septiembre de 2023, este régimen se aplicará a todo el ejercicio 2023, por lo que, desde el 1 de enero de 2023 ya no resulta de aplicación el régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

Otros impuestos:

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

3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los contratos de arrendamiento vivos a 30 de junio de 2023 es de 1,9 años (1,9 años a 31 de diciembre de 2022).

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante la duración estimada del contrato. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios o costes, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

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

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

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones del arrendamiento.
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución.
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones del arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

3.12. Transacciones entre partes vinculadas

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

3.13. Aspectos medioambientales

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran, que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

3.14. Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.15. Estado de flujos de efectivo

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

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

4. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

4.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

No existe concentración de clientes al 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un contrato de intermediación profesional efectuado por Alquiler Seguro, por el que la Sociedad recibe por parte de Alquiler Seguro el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Al 30 de junio de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 10.785,00 euros a 30 de junio de 2023 (9.135,00 euros a 31 de diciembre de 2022), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance intermedio) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

Aunque a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no exista endeudamiento con entidades de crédito, es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas. La Sociedad analizará su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, realizando una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calculará el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

No obstante lo anterior, cabe indicar que el Consejo de Ministros del pasado 27 de diciembre de 2022 aprobó la prórroga del límite del 2% anual a la subida de las rentas de alquiler acordada el 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. En este sentido, la actualización de la renta no puede superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, y que está topado en el 2% anual.

Adicional a ello, el pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley regula, en su disposición final sexta, la extensión a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

4.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

4.4. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

5. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

5.1 Inmovilizado intangible

	Aplicaciones informáticas
Saldo a 31-12-2022	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46
Altas coste	0,00
Bajas coste	0,00
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	0,00
Saldo a 30-06-2023	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2022.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 ni 2022.

Al 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

Ni en el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 ni 2022 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

5.2 Inmovilizado material

	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Equipos proceso información	Total
Saldo a 31-12-2022	17.176,73	479,82	267,92	17.924,47
Coste	34.177,36	580,80	535,35	35.293,51
Amortización acumulada	-17.000,63	-100,98	-267,93	-17.369,54
Valor contable	17.176,73	479,82	267,92	17.924,47
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-1.689,52	-23,77	0,00	-1.713,29
Saldo a 30-06-2023	15.487,21	456,05	267,92	16.211,18
Coste	34.177,36	581,30	535,35	35.294,01
Amortización acumulada	-18.690,15	-124,75	-267,93	-19.082,83
Valor contable	15.487,21	456,55	267,92	16.211,18

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado material.

No se han producido bajas de inmovilizado material durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 ni 2022.

Al 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 se han adquirido a la empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U. elementos de inmovilizado material por importe de 34.177,36 euros relativos a obras de mejora e instalaciones

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

técnicas, principalmente de uno de los inmuebles de la Sociedad. En el ejercicio 2022 se dieron de alta 4.120,00 euros correspondientes con instalaciones técnicas (reformas y pintura) de uno de los inmuebles propiedad de la entidad que fueron adquiridos a la misma empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U.

Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

No hay bienes entregados en garantía o sobre los que pese carga a gravamen alguno.

No existen compromisos firmes de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

5.3 Inversiones inmobiliarias

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos y construcciones
Saldo a 31-12-2022	3.192.034,63
Coste	3.223.724,10
Amortización acumulada	-31.689,47
Valor contable	3.192.034,63
Altas coste	32.955,37
Bajas coste	-5,99
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-4.867,34
Saldo a 30-06-2023	3.220.116,67
Coste	3.256.673,48
Amortización acumulada	-36.556,81
Valor contable	3.220.116,67

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 no se han enajenado inmuebles (a 31 de diciembre de 2022: misma situación).

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

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	59.583,22	47.635,06		-3.055,57	104.162,71
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	159.205,02	39.304,98		-2.586,20	195.923,80
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	204.236,32	29.582,83		-1.937,86	231.881,29
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	157.459,84	22.700,16		-1.493,60	178.666,40
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	179.887,35	57.792,50		-3.761,51	233.918,34
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	196.252,55	69.672,32		-4.579,54	261.345,33
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	139.081,88	32.624,15		-2.143,79	169.562,24
8	C/GOYA 116, 3º 2	97.658,01	60.851,99		-4.003,98	154.506,02
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	138.470,54	37.853,05		-2.468,07	173.855,52
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	88.998,40	27.415,47		-1.800,39	114.613,48
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	159.956,72	38.696,32		0,00	198.653,04
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	460.764,29	140.104,15		-6.790,70	594.077,74
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	139.700,30	54.460,18		-401,35	193.759,13
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	120.837,45	22.640,54		-1.434,06	142.043,93
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	125.766,96	46.411,92		0,00	172.178,88
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	87.065,43	14.003,58		-100,19	100.968,82
TOTALES		2.514.924,28	741.749,20	0,00	-36.556,81	3.220.116,67

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

A juicio de los administradores de la Sociedad, esta tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2023 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado ni sujetos a ciertas garantías (2022: misma situación). Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios.

A 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 11).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. Al 30 de junio de 2023, en 2 casos no han finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 2.620,27 euros aproximadamente (a 31 de diciembre de 2022: 5 casos y 11.901,40 euros aproximadamente).

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. Según los administradores solidarios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2023, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 1 de febrero de 2023.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han reconocido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 1 de febrero de 2023, cuyo valor de mercado fue de 3.768.750,00 euros para los 16 inmuebles y sus anejos (a 31 de diciembre de 2022: no existía valoración), no existiendo a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro.

6. Análisis de activos financieros

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

C Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Otros activos financieros	10.785,00	9.135,00

La totalidad de los activos financieros a largo plazo está integrada por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes comunidades autónomas derivadas de los arrendamientos de viviendas que constituyen el objeto social de la Sociedad.

b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.067,68	1.971,25
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	1.545,58	15.552,94
Otros activos financieros	8.173,41	378,71
Total	11.786,67	17.902,90

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

El vencimiento de "Otros activos financieros a largo plazo" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 9.

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 331.756,25 euros (52,247,26,16 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad dispone de una única cuenta corriente en la entidad Banco Santander (a 31 de diciembre de 2022: misma situación) que devenga tipos de interés de mercado.

8. Capital social

El capital social se compone de 364.782 de participaciones ordinarias nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2023 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 3.347.820,00 euros al 31 de diciembre de 2022, hasta los 3.647.820,00 euros a 30 de junio de 2023 (nota 1).

Durante el ejercicio 2022 se llevó a cabo una ampliación de capital social que elevó la cifra e capital social de 3.227.820,00 euros al 31 de diciembre de 2021, hasta los 120.000,00 euros a 30 de septiembre de 2022 (nota 1).

Resultado del periodo

El resultado que arroja la Sociedad en el periodo terminado el 30 de junio de 2023 es un beneficio de 1.024,96 euros.

Reserva legal

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

A 30 de junio de 2023 la Sociedad no tiene constituida la reserva legal.

9. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a largo plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Otras deudas de largo plazo	10.399,73	9.444,73
Total	10.399,73	9.444,73

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la nota 5. La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Vencimiento en años				TOTAL
	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2026	Resto	
Otras deudas de largo plazo			10.399,73		10.399,73

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 13)	10.054,12	9.735,30
Proveedores	11,06	1.150,82
Acreedores comerciales	788,67	0,00
Total	10.853,85	10.886,12

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Saldos relativos a activos fiscales	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
HP IVA soportado	---	1.105,32
TOTAL	---	1.105,32

Saldos relativos a pasivos fiscales	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Retenciones IRPF a pagar	1.182,61	(253,11)
HP acreedora por impuesto corriente	---	---
Organismos de Seguridad Social, acreedores	735,21	742,76
TOTAL	1.917,82	489,65

La actividad desarrollada por la Sociedad (arrendamiento de viviendas) está sujeta pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que no se generan activos ni pasivos frente a la Administración Tributaria por este concepto.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en 4 años para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables.

Los Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios con impacto significativo en los presentes estados financieros.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El 28 de septiembre de 2023, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009. La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia por tanto a partir del ejercicio iniciado el 28 de septiembre de 2023.

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estos estados financieros la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Por otro lado, y como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	a 30/06/2023	a 31/12/2022
Resultado contable antes de impuestos	1.204,96	6.182,30
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	0,00	0,00
Diferencias permanentes	1.835,96	0,00
Aumentos	1.835,96	0,00
Disminuciones	-----	-----
Diferencias temporarias	-----	-----
Aumentos	-----	-----
Disminuciones	-----	-----
Bases imponibles negativas ejercicios anteriores		(6.182,30)
Base imponible fiscal	3.040,92	0,00

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

Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2023 ni en el ejercicio 2022.

11. Ingresos y gastos

A 30 de junio de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 65.945,79 euros (53.784,44 euros a 30 de junio de 2022), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

El desglose de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Concepto	Importe a 30-06-2023	Importe a 30-06-2022
Otros gastos de explotación	41.370,41	28.297,33
Reparaciones y conservación	1.666,23	363,00
Servicios profesionales independientes	12.053,95	2.463,51
Primas de seguros	631,18	677,39
Servicios bancarios	134,53	117,56
Suministros	996,27	898,92
Otros servicios	22.257,86	23.507,81
Otros tributos	3.630,39	898,92

Al 30 de junio de 2023 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". (a 30 de junio de 2022: misma situación).

Bajo el epígrafe Otros servicios, se encuentran los importes destinados a las cuotas ordinarias y extraordinarias de las distintas comunidades de propietarios donde se ubican los inmuebles en cartera.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios al 30 de junio de 2023 (2022: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2023 (2022: misma situación).

12. Consejo de administración y alta dirección

A 30 de junio de 2023, los Administradores Solidarios son:

- D. Antonio Carroza Pacheco
- D. Sergi Gargallo Lorente

a) Retribución a los Administradores solidarios

A 30 de junio de 2023 no se devenga remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por asistencia al Consejos de Administración o similar. A efectos aclaratorios, bajo el epígrafe "Gastos de personal" sí se registran 15.129,87 euros a 30 de junio de 2023 correspondientes a la retribución y cotizaciones del único empleado de la Sociedad (14.799,42 euros

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

en junio de 2022) que realiza labores administrativas y de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera.

Ni a 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales Administradores Solidarios de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los Administradores Solidarios de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 30 de junio de 2023, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2022), adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los Administradores Solidarios han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

13. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las siguientes transacciones con partes vinculadas:

Transacciones con vinculadas a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	30.347,71
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	25.986,83

Transacciones con vinculadas a 30/06/2022	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	23.844,94
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	0,00

La gran mayoría de los servicios facturados traen causa de los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración (importes activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias). Cabe indicar que D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente, ostentan, a su vez, cargo como administradores de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos (IVA incluido) que son:

- Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado, y suplidos de diferentes registros de la propiedad, por importe de 7.861,71 euros (3.872,00 euros en 2022).
- General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 27.344,50 euros, de los cuales 25.986,83 han sido activados (5.944,73 euros en 2022).
- Alquiler Seguro Energía:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 323,89 euros (0,00 euros en 2022).
- Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 208,12 euros (0,00 euros en 2022).
- Alquiler Seguro (socio único):** refacturación del impuesto sobre bienes inmuebles imputables a las viviendas en cartera provenientes de Alquiler Seguro, S.A.U., así como del pago de una renta vitalicia a cambio del pleno dominio de un inmueble adquirido por Alquiler Seguro, S.A.U y posteriormente aportado a la Sociedad mediante ampliación de capital no dineraria, por importe de 19.507,32 euros (14.028,21 euros en 2022).
- Iniciativas Empresariales Una Mas:** servicios relacionados con la imputación de servicios centrales correspondientes a Alquiler Seguro Grupo, por importe de 1.089,00 euros (0,00 euros en 2022).

Cabe recordar que Alquiler Seguro, S.A.U. (socio único) formalizó el 1 de febrero de 2020 un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determinaba la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad, pactándose la aplicación un descuento del 100% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas, es el siguiente:

ACTIVO CORRIENTE a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	1.545,58
ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	15.552,94
PASIVO CORRIENTE a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	10.054,12
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	104,10
PASIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	9.735,30
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	6.039,56

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009.

El artículo 11 de la Ley 11/2009, exige que las SOCIMI incluyan una nota en su memoria en la que se desglose la siguiente información:

- a) **No existen reservas** procedentes de **ejercicios anteriores** a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) **No existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A 30 de junio de 2023 se reflejan en reservas (negativas) el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil, así como del registro de gastos correspondientes a ejercicios anteriores. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2023 un importe de -3.306,21 euros (2.200,89 euros a 31 de diciembre de 2022).

- c) En el primer semestre de 2023 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2022, toda vez que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -82.267,80 euros, a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 30 de junio de 2023 es de 1.204,96 euros, en el supuesto de que, tras el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la normativa mercantil, la Sociedad pueda distribuir dividendos, se procederá a su distribución de conformidad con lo estipulado en la normativa reguladora de las SOCIMI y en los estatutos sociales de la mercantil.
- d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- f) Las fechas de adquisición de los **inmuebles** destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Activo	Fecha adquisición
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	31-01-20
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	31-01-20
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	31-01-20
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	31-01-20
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	31-01-20
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	31-01-20
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	31-01-20
8	C/GOYA 116, 3º 2	31-01-20
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	31-01-20
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	31-01-20
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	31-01-20
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	27-07-20

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	31-01-20
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	31-01-20
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	09-07-21
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	24-10-22

La Sociedad no es titular de **participaciones** en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.

La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la nota 7 explicativa.

- g) A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 3.220.116,67 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 89,79% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

	Promedio último trimestre a 30/06/2023	Porcentaje
Total activo	3.586.176,82	100,00%
Inversiones inmobiliarias	3.220.116,67	89,79%

En consecuencia, la Sociedad no ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco se ha registrado cantidad alguna por el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos y el gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos en 2022, toda vez que el régimen fiscal especial de SOCIMIs le resulta de aplicación desde el 1 de enero de 2023.

- h) En el presente ejercicio **no existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el **régimen fiscal especial**, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, por lo que no debe identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

15. Otra información

La Sociedad no tiene acuerdos adicionales a los ya mencionados en las presentes notas explicativas.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad cuenta con un único empleado (misma situación a 31 de diciembre de 2022) que realiza las funciones administrativas y de coordinación necesarias para la llevanza ordinaria de los inmuebles en cartera.

16. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2023 y 2022.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

17. Hechos posteriores

Cabe destacar que la totalidad de hechos posteriores traen consecuencia de los distintos acuerdos tomados en relación a los planes de la Sociedad para ser transformada como Sociedad Anónima con el fin de poder acogerse al Régimen Fiscal Especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 13 de septiembre de 2023 se ha contratado a Martínez-Echevarría Abogados como *Legal Trusted Partners* de Portfolio Stock Exchange para la redacción del documento de emisión y el posterior mantenimiento en dicho mercado.

Con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad solicitó, ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el Régimen de SOCIMI tras la presentación de la correspondiente solicitud. En consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha dejado de estar acogida con esa misma fecha al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

SOCIMI son de aplicación para todo el ejercicio 2023, por lo que los beneficios fiscales de la sociedad podrán ser aplicados durante este ejercicio.

Con fecha 30 de septiembre de 2023, la Sociedad rescindió el contrato laboral con el único empleado a tiempo completo. Desde el 1 de octubre de 2023 y hasta la que se produzca la entrada de capital externo, los Administradores Solidarios gestionan el patrimonio societario con una política *business as usual*. Es voluntad de los Administradores la entrada en vigor de un futuro Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se de cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

Con fecha 30 de octubre de 2023, se ha contratado a Grant Thornton para prestar servicios profesionales de auditoría para los ejercicios 2023, 2024 y 2025, así como los de la presente revisión limitada de los estados financieros a 30 de junio de 2023.

Con fecha 11 de noviembre de 2023, la Sociedad recibió informe de AESVAL, Lógica de Valoraciones S.A. como valorador independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, el cual ha valorado la cartera de 16 inmuebles y anejos en cartera de 30 de junio de 2023 por importe de 4.048.797,00 euros, la cual supone un 7,4% superior a la valoración que realizó Sociedad de Tasación, S.A. en con fecha 1 de febrero de 2023 (3.768.750,00 euros).

Con fecha 14 de diciembre de 2023 la Sociedad adquirió un total de 18 viviendas en la provincia de Barcelona por un importe total de 1.712.000,00 euros. Para financiar esta compra, se formalizó con fecha 11 de diciembre de 2023 un contrato de préstamo de importe 1.800.000,00 euros otorgado por el socio único a un tipo de interés anual de EURIBOR + 0,25%, con una duración de un año, prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y devengado semestralmente.

Adicional a lo anterior, la Sociedad formalizó un contrato de arras por importe de 8.800,00 euros para la adquisición de una vivienda sujeta a derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat de Cataluña y cuyo importe de compraventa es de 88.000,00 euros. Las 18 viviendas anteriores se han transmitido arrendadas y gestionado su alquiler a través de Alquiler Seguro, S.A.U.

Con fecha 5 de enero de 2024 la Sociedad formalizó un contrato de arras por importe de 3.000,00 euros para la adquisición de una vivienda cuyo importe de compraventa es de 79.000,00 euros.

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 30 de junio de 2023 que puedan tener efecto en los presentes estados financieros intermedios.



ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

Con fecha 12 de enero de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Administrador Solidario
D. Antonio Carroza Pacheco



Administrador Solidario
D. Sergi Gargallo Lorente