ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

ÍNDICE

Nota	Descripción	Página
	Balance intermedio al 30 de junio de 2026 (Expresado en Euros)	4
	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (Expresada en Euros)	6
	Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (Expresado en Euros)	7
	Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (Expresado en Euros)	9
1	Información general	10
2	Bases de presentación de los estados financieros intermedios	16
3	Normas de registro y valoración	18
3.1	Inversiones inmobiliarias	18
3.2	Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias	18
3.3	Arrendamientos	19
3.4	Activos financieros	19
3.5	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22
3.6	Patrimonio neto	22
3.7	Pasivos financieros	22
3.8	Provisiones y pasivos contingentes	23
3.9	Impuestos corrientes y diferidos	24
3.10	Prestaciones a los empleados	24
3.11	Reconocimiento de ingresos	24
3.12	Transacciones entre partes vinculadas	25
3.13	Aspectos medioambientales	25
3.14	Moneda funcional y de presentación	25
3.15	Estado de flujos de efectivo	25
4	Información sobre la naturaleza y gestión del riesgo	26
4.1	Riesgo de crédito	26
4.2	Riesgo de mercado	26
4.3	Riesgo de liquidez	27
4.4	Estimación del valor razonable	27
5	Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	27
5.1	Inmovilizado intangible	27
5.2	Inmovilizado material	28
5.3	Inversiones inmobiliarias	29
6	Análisis de activos financieros	32
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32
8	Capital social	33
9	Pasivos financieros	34
10	Situación fiscal	34
11	Ingresos y gastos	36
12	Consejo de administración y alta dirección	37
13	Otras operaciones con partes vinculadas	37
14	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009	38
15	Otra información	40
16	Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	41
17	Hechos posteriores	41

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2026	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**11.798.862**	**8.295.542**
Inmovilizado intangible	5.1	**0**	**0**
Aplicaciones informáticas		0	0
Inmovilizado material	5.2	**9.469**	**9.773**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.469	9.773
Inversiones inmobiliarias	5.3	**11.744.808**	**8.252.895**
Terrenos		7.530.692	5.312.197
Construcciones		4.214.116	2.940.698
Inversiones financieras a largo plazo	6	**44.584**	**32.874**
Otros activos financieros		44.584	32.874
B) ACTIVO CORRIENTE		**1.399.813**	**5.916.846**
Existencias		**200**	**19.450**
Anticipos a proveedores		200	19.450
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	**1.583**	**3.140**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-1.353	1.159
Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.936	1.981
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	6	**0**	**0**
Otros activos financieros		0	0
Inversiones financieras a corto plazo	6,7	0	0
Otros activos financieros		0	0
Periodificaciones a corto plazo		**11.495**	**0**
Periodificaciones a corto plazo		11.495	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**1.386.536**	**5.894.256**
Tesorería		1.386.536	5.894.256
TOTAL ACTIVO (A+B)		**13.198.675**	**14.212.388**

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 2026.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30/06/2026	31/12/2025
A) PATRIMONIO NETO		**9.585.557**	**9.742.593**
A-1) Fondos propios		9.585.557	9.742.593
Capital	8	**9.500.440**	**9.500.440**
Capital escriturado		9.500.440	9.500.440
Prima de emisión		**503.709**	**649.640**
Prima de emisión		503.709	649.640
Reservas	8	**-203.337**	**-203.337**
Otras reservas		-203.337	-203.337
Resultados negativos ejercicios anteriores		**-204.150**	**-178.065**
Resultado del ejercicio / periodo	8	**-11.105**	**-26.084**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**3.561.679**	**3.515.528**
Provisiones a largo plazo		**106.683**	**106.683**
Provisiones por otras responsabilidades		106.683	106.683
Deudas a largo plazo	9	**3.454.996**	**3.408.845**
Deudas a largo plazo entidades de crédito		3.398.769	3.369.584
Otros pasivos financieros		56.227	39.261
Deudas con empresas del grupo a largo plazo		**0**	**0**
Otras deudas largo plazo con partes vinculadas		0	0
C) PASIVO CORRIENTE		**51.439**	**954.267**
Provisiones a corto plazo		**2.875**	**5.706**
Deudas a corto plazo	9	**35.839**	**37.385**
Otros deudas a corto plazo		33.609	33.609
Otros pasivos financieros a corto plazo		2.230	3.776
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9, 13	**0**	**843.405**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	**12.726**	**67.771**
Proveedores		14.936	40.573
Acreedores		0,00	22.852
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	-2.210	4.346
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**13.198.675**	**14.212.388**

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 2026.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en Euros)

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS		**295.989**	**178.302**
Importe neto de la cifra de negocios	11	**295.989**	**178.302**
Prestaciones de servicios		295.989	178.302
Trabajos realizados por otras empresas		**-38.918**	**-30.247**
Otros ingresos de explotación		**375**	**0**
Gastos de personal		**-13.260**	**0**
Otros gastos de explotación	11	**-148.840**	**-107.924**
a) Servicios exteriores		-143.019	-104.738
b) Tributos		-5.821	-3.186
Amortización	5	**-26.445**	**-13.844**
Otros resultados		**1.463**	**1.219**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**70.365**	**27.506**
RESULTADO FINANCIERO		**-81.470**	**-52.843**
Ingresos financieros		5.025	0
Gastos financieros		-86.495	-52.843
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10	**-11.105**	**-25.338**
Impuestos sobre beneficios		0	0
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**-11.105**	**-25.338**
RESULTADO DEL PERIODO	8	**-11.105**	**-25.338**

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 2026.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (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 2026	Nota	30/06/2026	30/06/2025
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	8	-11.105	-25.338
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	-11.105	-25.338

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 2026.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresado en Euros)

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

B) Correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio / periodo	Resultados de ejercicios ant.	Total
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2025		**3.647.820**	**0,00**	**-134.014**	**-87.969**	**-90.097**	**3.335.740**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3				-25.338		-25.338
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8						
Aumentos de capital							
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3			-9.075	87.969	-87.969	-9.075
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30/06/2025		**3.647.820**	**0,00**	**-143.089**	**-25.338**	**-178.065**	**3.301.328**
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2026		**9.500.440**	**649.641**	**-203.337**	**-26.085**	**-178.065**	**9.742.594**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3				-11.105		-11.105
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8						
Aumentos de capital							
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		-145.932		26.085	-26.085	-145.932
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30/06/2026		**9.500.440**	**503.709**	**-203.337**	**-11.105**	**-204.150**	**9.585.557**

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 2026.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresado en Euros)

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		**-11.105**	**-25.338**
2. Ajustes del resultado		**107.915**	**66.688**
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	26.445	13.844
Correcciones valorativas por deterioro		0	0
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		0	0
Ingresos financieros		-5.025	0
Gastos financieros		86.495	52.843
Otros ingresos y gastos			
3. Cambios en el capital corriente		**-88.693**	**-78.608**
Existencias		0	-1.484
Deudores y otras cuentas para cobrar	6	2.236	19.677
Otros activos corrientes		-11.495	0
Acreedores y otras cuentas para pagar	9	-35.793	-101.993
Otros pasivos corrientes		-50.009	11.170
Otros activos y pasivos no corrientes		6.368	-5.978
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		**-81.470**	**-52.843**
Cobro intereses		5.025	0
Pago de intereses	9	-86.495	-52.843
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0	0
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		**-73.354**	**-90.101**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**9**		
Pagos por inversiones		**-3.536.858**	**-106.111**
Empresas del grupo y asociadas	6	0	0
Inversiones inmobiliarias	5.3	-3.525.148	-104.716
Otros activos financieros	6	-11.710	-1.395
Cobros por inversiones		**0**	**0**
Inversiones inmobiliarias	5	0	0
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**-3.536.858**	**-106.111**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**8**	**-145.932**	**0**
Emisión de instrumentos de patrimonio		-145.932	0
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		0	0
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		0	0
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**-751.577**	**3.391.591**
a) Emisión:		46.151	3.532.379
Deudas con entidades de crédito	9	29.186	3.500.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0	30.521
Otras deudas		16.965	1.858
b) Devolución y amortización:		**-797.728**	**-140.788**
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-797.728	0
Deudas con entidades de crédito	9	0	-140.788
Otras deudas		0	0
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	14	0	0
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		**-897.509**	**3.391.591**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		**-4.507.721**	**3.195.379**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	7	**5.894.256**	**146.663**
Efectivo o equivalentes al final del periodo	7	**1.386.535**	**3.342.042**

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 2026.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en Euros)

1. Información general

Alquiler Seguro Asset Market Socimi, S.A. (la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido ante notario en Madrid D. José Miguel García Lombardía el día 2 de marzo de 2015, bajo la denominación social Desarrollo y fomento para la protección del alquiler, S.L. bajo el régimen jurídico de Sociedad Limitada.

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

Con fecha 15 de septiembre de 2016, y por la escritura de cambio de denominación de la Sociedad "Desarrollo y fomento para la protección del alquiler, S.L.", se cambió la denominación de esta por "Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U.".

Con fecha 9 de febrero de 2024 y por la escritura de transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima, la Sociedad "Alquiler Seguro Asset Management, S.L.U.", se cambió la denominación de esta por "Alquiler Seguro Asset Management SOCIMI, S.A.". Dicho acuerdo fue aprobado previamente con fecha 15 de septiembre de 2023 por la Junta General (entonces Accionista único).

Con fecha 29 de octubre de 2024 y por la escritura de escritura de cambio de denominación social, modificación de estatutos, creación de página web corporativa, cese de administradores, modificación de la estructura del órgano de administración, fijación del número de miembros del consejo de administración, nombramiento de consejeros, nombramiento de cargos, y nombramiento de consejero delegado de la Sociedad, la Sociedad "Alquiler Seguro Asset Management Socimi, S.A.", cambió su denominación por "Alquiler Seguro Asset Market Socimi, S.A.". Dicho acuerdo fue aprobado previamente con fecha 21 de octubre de 2024 por la Junta General (Accionista único).

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023, y descritos en el artículo 2 de sus estatutos sociales. En consecuencia, a 30 de junio de 2026 su objeto social es:

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

A 30 de junio de 2026 a la Sociedad se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias. No obstante, con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad presentó, ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, el Régimen de SOCIMI, la correspondiente solicitud. En consecuencia, la Sociedad ha dejado de estar acogida con esa misma fecha, al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad se encuentra a 30 de junio de 2026 participada por 5 accionistas, de los cuales 4 ostentan más de un 10% del capital social cada uno (a 30 de junio de 2025 se encontraba participada en su totalidad por 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).

Con fecha 5 de diciembre de 2024, la Sociedad inició su cotización en bolsa, concretamente en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. A 30 de junio de 2026 la Sociedad mantiene un precio de cotización de sus acciones equivalente al precio fijado para su salida al mercado, de 13,8 euros por acción.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro. Para la formulación de los presentes estados financieros intermedios en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad tal y como figura en el apartado 3 "Normas de registro y valoración".

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los consejeros de la Sociedad con fecha 23 de septiembre de 2026.

La Sociedad efectuó tras su constitución, distintas ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas, siendo las más recientes la siguientes 2 realizadas durante el ejercicio 2025:

- Con fecha 22 de julio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la entidad en 1.352.180 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que fueron suscritos y desembolsados íntegramente mediante una operación por compensación de créditos que fue elevada a público el mismo día. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social que quedó inscrito en el registro mercantil con fecha 4 de septiembre de 2025 fue de un total de 5.000.000 euros. Asimismo, el patrimonio neto de la Sociedad fue incrementado por importe de 150.092 euros como consecuencia de la prima de emisión.

- Con fecha 31 de diciembre de 2025 y por la escritura de escritura de aumento de capital social y declaración de cese de unipersonalidad, la Sociedad aumentó su capital social en 4.500.440 euros con una prima de emisión total de 499.549 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 450.044 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Como consecuencia de este último aumento de capital hasta la fecha, el capital social quedó fijado en 9.500.440 euros divididos en 950.044 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 950.044, ambas inclusive. Esta ampliación se ha inscrito con fecha marzo de 2026.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

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.

Con fecha 5 de diciembre de 2024, la Sociedad inició su cotización con el código "SCASM" en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, tomando como referencia un precio de 13,8 euros por acción.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio 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 de *Asset Management* con Orange Town Asset Management, S.L.

Con fecha 1 de mayo de 2024 se formalizó un Contrato de Gestión Societaria y Asset Management (en adelante, el "Contrato de Asset Management" o "Contrato de Gestión") que regula los términos y condiciones bajo los que la Sociedad delega en Orange Town Asset Management, S.L. (en adelante, la "Gestora" y/o "Orange Town") determinadas funciones para facilitar a la misma el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio durante el período de vigencia del Contrato de Gestión (en adelante, "Funciones Delegadas"). Asimismo, con fecha 14 de noviembre de 2025 el esquema del alcance de servicios vinculado al sistema retributivo fue simplificado en virtud de la Adenda Modificativa No Extintiva al Contrato de Gestión (en adelante, la "Adenda al Contrato de Gestión").

Las funciones delegadas son las siguientes:

a) Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición, debiendo para ello contar previamente con la aprobación del Comité Asesor designado por la Gestora;
b) Gestionar, en nombre y a cargo de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de Property Manager específico;
c) Gestión patrimonial de los activos e inmuebles en nombre de la Sociedad.
d) Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, el control de gestión, la gestión fiscal, el control de tesorería, auditoría interna, valoración de inmuebles, control de sostenibilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros, y otros servicios.
e) Actuar en nombre de la Sociedad en el desempeño de los Servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de la Sociedad.
f) Realizar todas aquellas actuaciones de gestión en materia de prevención de blanqueo de capitales en todo aquello que la Sociedad pueda delegar en la Gestora de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, con las trasposiciones de las directivas europeas planteadas en el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril.
g) Captar, retener y mantener la relación con los inversores de la Sociedad, ya sea directamente o mediante la elección por parte de la Sociedad, de un asesor externo.

A efectos meramente aclaratorios, las Partes reconocen que las funciones de relación y coordinación con el mercado de cotización de la Sociedad no se delegan a la Gestora, y las llevará a cabo directamente la Sociedad.

Las funciones delegadas descritas en el Contrato de Gestión devengan los siguientes honorarios a abonar por la Sociedad a la Gestora conforme a la Adenda al Contrato de Gestión vigente, más IVA:

1. COMISIÓN DE GESTIÓN FIJA. Al final de cada mes natural, la Sociedad abonará una "Comisión de Gestión Fija" a la Gestora equivalente a un CERO CON CINCO POR MIL (0,5‰) MENSUAL DEL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y ACTIVOS LÍQUIDOS DE LA SOCIEDAD en el mes correspondiente (en adelante, "GAV"), con un importe mínimo mensual de tres mil (3.000) euros. Asimismo, en caso de que la Sociedad cuente a cierre de cada mes con un empleado a tiempo completo en su plantilla que desempeñe las funciones delegadas propias de la Gestora, será de aplicación un descuento equivalente al coste empresa que suponga dicho empleado para la Sociedad con un límite total máximo de 3.000 euros mensuales, indistintamente del número de empleados.

2. COMISIÓN DE CORRETAJE. La Sociedad abonará a la Gestora unos honorarios por "Comisión de Corretaje" por cada compra o venta de un inmueble realizada con la intervención e intermediación de la Gestora, devengándose la misma tras cada una de las compras o ventas realizadas por la Sociedad. En caso de que una operación que dé lugar a una "Comisión por Corretaje" se trate de una compra o venta para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del UNO POR CIENTO (1%) DEL PRECIO DE COMPRA (O VENTA). No obstante, sólo resultará aplicable la Comisión por corretaje en el caso de operaciones de venta cuando sean vendidos un mínimo de 10 inmuebles a un único comprador o resulte un volumen total de la operación de venta a un único comprador de, al menos, 20.000.000 euros. En caso contrario, la Sociedad delegará necesariamente la venta de activos a cualquier proveedor.

3. COMISIÓN POR ÉXITO. La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por Éxito en caso de que la Sociedad haya entregado a todos los accionistas de la Sociedad, ya sea mediante una o varias Distribuciones de Capital, un importe tal que suponga para el accionista una tasa interna de retorno ("TIR") del SIETE POR CIENTO (7%) ANUALIZADA calculada sobre

el capital efectivamente aportado por los accionistas a la Sociedad en el momento de la emisión (el "Retorno Preferente"). En tal caso, la Gestora tendrá derecho a percibir un importe igual al VEINTE POR CIENTO (20%) DEL IMPORTE DE LAS DISTRIBUCIONES DE CAPITAL QUE EXCEDAN EL RETORNO PREFERENTE, al que será de aplicación un mecanismo de *Full Catch-up*.

4. PAGO COMPENSATORIO. En caso de que el Contrato sea resuelto antes de finalizar la duración en aplicación de lo dispuesto en la cláusula 12 del mismo, y siempre y cuando la Gestora no sea la parte incumplidora, la Gestora tendrá derecho a percibir, además de cualquier otro importe que le corresponda en virtud de la presente cláusula 8, el "Pago Compensatorio", cuyo importe se determinará tal y como se establece a continuación: en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar durante los dos (2) primeros años tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) tres (3) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores (si se produjera antes de haber alcanzado 12 meses de duración, durante los meses que hubieran sido devengados) y; en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar a partir de los dos (2) años y un día tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores.

De conformidad con lo previsto dentro de las funciones anteriores, la Gestora asume las funciones de gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles. Esta gestión podrá llevarla a cabo la Gestora directamente o mediante la selección de un gestor de activos o *Property Manager*, que contratará directamente con la Sociedad pero que actuará en todo momento bajo las indicaciones y supervisión de la Gestora, asumiendo esta última (y sin perjuicio de lo previsto en los contratos correspondientes entre el gestor de activos y la Sociedad) la responsabilidad de la actuación del gestor de activos frente a la Sociedad por dicha supervisión.

Contrato de Property Management con Alquiler Seguro, S.A.U.

En virtud del "Contrato de Gestión" descrito anteriormente suscrito con fecha 1 de mayo de 2024 entre la Sociedad y la Gestora, la Sociedad ha nombrado a la Gestora como su sociedad gestora, encomendándole determinadas funciones a efectos de facilitar a la Sociedad el desarrollo de su actividad de acuerdo con lo previsto en la Política de Inversión. En este sentido, y como se indica en la Cláusula 3.1 de dicho contrato, dentro de las funciones atribuidas a la Gestora se encuentra la de gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de uno o varios gestores de activos o Property Managers.

Con fecha 1 de mayo de 2024, la Sociedad formalizó un *Contrato de Property Management* entre Alquiler Seguro, S.A.U. (en adelante, "Alquiler Seguro") y Orange Town Asset Management, S.L. En consecuencia, la Gestora designó a Alquiler Seguro para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad, servicios que prestará a la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora.

La gestión patrimonial que se ha encargado a Alquiler Seguro incluye, sin carácter limitativo, los siguientes Servicios:

a) Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
b) Encargar la realización de mejoras u obras en los inmuebles o iniciar el proceso de comercialización para la venta de los activos. Para ello, Alquiler Seguro deberá presentar una propuesta detallada, con las características concretas de la actuación que deberá ser aprobada por la Sociedad.
c) En el caso de viviendas libres o vacías, el alcance del servicio a prestar por Alquiler Seguro incluirá:
   - Promocionar los inmuebles con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
   - Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
   - Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
   - Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes.
   - Garantizar el pago de las rentas hasta la recuperación posesoria del inmueble, con la correspondiente entrega de llaves.
   - Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral, por el cual, a través del Área Privada de clientes en la página web de Alquiler Seguro www.alquilerseguro.es, se ofrecerá una plataforma interactiva donde consultar, tramitar y coordinar la identificación de una incidencia en tiempo real, su seguimiento y resolución final, con el objetivo mantener unos altos estándares de calidad y confort en todos los inmuebles arrendados por Alquiler Seguro. Alquiler Seguro encargará la ejecución de las reparaciones con cargo a la Sociedad que sean necesarias para mantener los inmuebles en condiciones idóneas para que sean habitables por la parte arrendataria, así como la reparación o sustitución de los electrodomésticos y/o mobiliario arrendado junto a la misma como consecuencia de una avería, defectuoso funcionamiento o deterioro de estos.
   - En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, Alquiler Seguro asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y

procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.

d) En el caso de viviendas ya alquiladas u ocupadas previamente por terceros, se prestarán el servicio Basic Property Management sin garantía de cobro de rentas, consistente en los siguientes servicios:
   - On-boarding de contratos. Revisión de toda la documentación relativa a los contratos de arrendamiento preexistentes y anexos facilitados, así como la correcta identificación de condiciones pactadas e inquilinos existentes y la entrega de un "Manual de Bienvenida" a los arrendatarios.
   - Área Privada. Alquiler Seguro proporcionará la misma herramienta de comunicación interna y anónima tanto a los arrendatarios como a la Sociedad, en las mismas condiciones que el servicio a prestar en el caso de comercializar viviendas libres o vacías.
   - Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral en las mismas condiciones que el servicio a prestar en el caso de comercializar viviendas libres o vacías.
   - Conciliación bancaria. Alquiler Seguro podrá realizar la conciliación bancaria de los contratos de arrendamiento sujetos al servicio Basic Property Management en la cuenta bancaria definida por la Sociedad.
   - Gestión de cobros. Alquiler Seguro pondrá a disposición de la Sociedad un equipo especialmente formado para atender primeros casos de retrasos y posibles situaciones de impago con tal de ofrecer a los arrendatarios no seleccionados por Alquiler Seguro, distintas soluciones adaptadas para regularizar su situación.
   - Informes de deuda. Ante situaciones de deuda contraída como consecuencia del devengo de rentas ordinarias de los arrendatarios no seleccionados por Alquiler Seguro, como Property manager remitirá mensualmente un reporte detalle a la Sociedad con las situaciones de deuda, cliente a cliente, con el fin de poder tomar decisiones adaptadas a cada caso por parte de la Gestora.
   - Redacción, presentación de demanda de desahucio y asistencia letrada al juicio. Alquiler Seguro prestará un servicio de redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago, desarrollada por abogados especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro.
   - Este servicio no incluirá: (1) aquellos inmuebles que el momento de incorporación al servicio presenten impagos o retrasos; (2) la reclamación de cantidades adeudadas en ejecución de resolución judicial; (3) las tasas y o gastos judiciales; o (4) honorarios derivados de procuradores.
   - Sin necesidad de comercializar el inmueble y tener que localizar un nuevo arrendatario, Alquiler Seguro permitirá la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento a los inquilinos preexistentes en los inmuebles de la Sociedad, de forma que pueda atenderse la rescisión del contrato preexistente y pueda formalizarse un nuevo contrato. Para poder optar a la renegociación del contrato preexistente con garantía de cobro, los arrendatarios deberán superar satisfactoriamente el análisis de solvencia y viabilidad que garantice la operación, ya que en caso contrario se podrá descartar la operación y/o se planteará (1) la continua gestión del servicio Basic Property Management con el procedimiento de rescisión del contrato acorde a Ley; (2) plantear una rescisión amistosa; o (3) formalizar de un nuevo contrato de arrendamiento a los inquilinos preexistentes, sin garantía de cobro.

Los servicios descritos anteriormente devengarán los siguientes honorarios a abonar por la Sociedad a Alquiler Seguro, más IVA:

1. COMISIÓN DE GESTIÓN PATRIMONIAL. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro una retribución fija equivalente a un SIETE POR CIENTO (7%) MENSUAL de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la Sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos seleccionados por la Alquiler Seguro, así como una retribución fija equivalente a un CUATRO POR CIENTO (4%) MENSUAL de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la Sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos no seleccionados por Alquiler Seguro.

2. COMISIÓN POR COMERCIALIZACIÓN. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro una retribución variable equivalente a UNA (1) MENSUALIDAD DE LA RENTA de cada inmueble tras la comercialización y formalización de un contrato de arrendamiento nuevo tras la selección del inquilino, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.

3. COMISIÓN POR FORMALIZACIÓN. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro unos honorarios por importe de CIENTO CINCUENTA (150) EUROS tras la formalización de cada nuevo contrato de arrendamiento tras el análisis de solvencia de aquellos inquilinos que ya arriendan el inmueble, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.

Hasta el pasado 31 de diciembre de 2025, Alquiler Seguro aplicó a la Sociedad en virtud del *Contrato de Property Management* un descuento del 50% sobre los anteriores honorarios descritos al no contar la Sociedad hasta esa fecha con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

Contrato de Mediación Inmobiliaria entre Alquiler Seguro, S.A.U y Orange Town Asset Management, S.L.

A pesar de la no intervención directa de la Sociedad, cabe destacar la formalización, con fecha 16 de junio de 2025, de un Contrato de Mediación Inmobiliaria entre el Property Manager y la Gestora como complemento al "Contrato de Gestión" y al "Contrato de Property Management" anteriormente descritos, cuyo objeto es la prestación de servicios de asesoramiento e intermediación inmobiliaria a prestar por el Property Manager en favor de la Gestora con el objetivo de que ésta pueda designar

a sus clientes (entre los que se encuentra la Sociedad) como adjudicatarios para la adquisición de la titularidad de inmuebles que cumplan con sus objetivos de inversión. En consecuencia, el Property Manager podrá localizar inmuebles en el mercado que cumplan en la medida de lo posible con los intereses, objetivos y características que demande la Gestora en base a la información facilitada al Property Manager, trasladándole aquellos potenciales inmuebles junto con la información legal y técnica pertinente, en los que la Gestora pueda estar interesada en presentar a la Sociedad para su adquisición.

Los servicios descritos anteriormente devengarán a favor de Alquiler Seguro unos honorarios equivalentes al 3% del precio de compra de los inmuebles efectivamente adquiridos por la Sociedad con un importe mínimo por inmueble de 3.000 euros (IVA no incluido) que serán abonados en el momento de la formalización de la compraventa en escritura pública del inmueble. Este importe será complementado con la devolución del posible adelanto y/o anticipo de arras o señal que el Property Manager haya tenido que entregar previamente al vendedor para poder señalizar cada una de las operaciones, mediante suplido y previa acreditación en primer lugar a la Gestora y finalmente, a la Sociedad. Asimismo, en aquellos casos de inmuebles ofrecidos por el Property Manager que ya incluyan honorarios de intermediación por parte de terceros, el Property Manager aplicará a la Sociedad un descuento equivalente con un límite máximo, que será el mayor de (1) el 3% del precio de compra de los inmuebles efectivamente adquiridos; ó (2) la cantidad de 3.000 euros, IVA no incluido.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros, redondeado sin 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 al criterio que exige el mercado de cotización de las acciones de la sociedad (segmento BME Scaleup de BME ETF Equity).

Los presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026 no han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 25 de marzo de 2026, fueron aprobadas por la Junta General el 29 de junio de 2026 y han sido depositadas en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de septiembre de 2026.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 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 de BME Scaleup de BME ETF Equity.

c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan

General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior. En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

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

Ni a 30 de junio de 2026 ni a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene 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. Desde el pasado 28 de septiembre 2023, la Sociedad se acogió régimen SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza 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 2026, 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 2026 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 2026, las correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 para el balance intermedio y para el resto de estados financieros intermedios los del periodo anterior (30 de junio de 2025).

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, 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 2025, no fueron objeto de revisión limitada por parte del auditor. No obstante, sí son auditadas anualmente las cuentas anuales a 31 de diciembre por parte de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

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 2026 ni en 2025.

h) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto

reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

i) Impacto medioambiental

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

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

3. Normas de registro y valoración

3.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes de las inversiones inmobiliarias se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por 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 los activos no financieros, y al menos una vez 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 una valoración a un experto independiente. Dicha valoración puede ser realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025, y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base a dichas valoraciones efectuadas a 31 de diciembre de 2025 con las que cuenta la Sociedad.

3.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, 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

A 30 de junio de 2026 la Sociedad cuenta con el pleno dominio de 93 viviendas, 4 plazas de garaje y 2 trasteros; así como la nuda propiedad de 1 vivienda y 1 plaza de garaje, tal y como se ilustra a continuación:

Tipo de posesión	Número de viviendas	Número de anejos	TOTAL
Pleno dominio	93	6	**99**
Nuda propiedad	1	1	**2**
TOTAL ACTIVOS	**94**	**7**	**101**

En consecuencia, a 30 de junio de 2026 la Sociedad cuenta con una cartera de 93 viviendas susceptibles de ser alquiladas como arrendador para el uso como vivienda habitual de sus inquilinos, existiendo por lo general tantos contratos como número de viviendas cuyo tipo de posesión es el pleno dominio. A dicha fecha, la Sociedad figura como arrendador para los 87 contratos de arrendamiento de vivienda habitual (bien tras su formalización o por su subrogación como consecuencia de la adquisición de inmuebles ya arrendados en el momento de su compra). Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

A 30 de junio de 2026 la Sociedad alcanza una *tasa de ocupación* del 94%, calculado como el número viviendas alquiladas con respecto al número total de viviendas con pleno dominio (97% a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026 la Sociedad mantiene un *índice de ocupación interanual* del 90%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles sobre los que la Sociedad posee el pleno dominio en los doce últimos meses (94% a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026 la Sociedad mantiene un *índice de ocupación histórico* del 87%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles sobre los que la Sociedad posee el pleno dominio (88% a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026 los 87 contratos de arrendamiento alcanzan a una renta bruta promedio de 10,3 euros/m^2 (10,3 euros/m^2 a 31 de diciembre de 2025 para 61 contratos de arrendamiento). 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 su Consejo de Administración, así como el cumplimiento de este y su ejecución. Dicho modelo refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.

- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

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.). Algunas comunidades autónomas donde se sitúan inmuebles de la Sociedad no tienen regulada esta gestión como consecuencia del arrendamiento de viviendas (caso de Asturias) y en otras comunidades (caso de la Región de Murcia) es opcional el depósito de las fianzas, por lo que estas fianzas recibidas por los arrendatarios constan bajo el epígrafe de tesorería.

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones 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, las 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 1.386.535,67 euros (5.894.256 euros a 31 de diciembre de 2025) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

3.6. Patrimonio neto

A 30 de junio de 2026 el capital social está representado por 950.044 acciones ordinarias que cotizan íntegramente en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas y/o contra prima de emisión, en su caso. En el caso de adquisición de acciones 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.

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

Los administradores de la Sociedad en la formulación de los presentes estados financieros intermedios diferencian entre:

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

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

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

La compensación recibida de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen especial de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeto al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%. Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2022, de 27 de diciembre, y posteriores modificaciones, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad 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 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. 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. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

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

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

3.11. Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad.

El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

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 87 contratos de arrendamiento en vigor a 30 de junio de 2026 es de 3,0 años (2,9 años sobre 61 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2025).

Los ingresos por intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el 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.

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

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. En este sentido, las inversiones derivadas de actividades medioambientales son valoradas a su coste de adquisición y activadas como mayor coste del inmovilizado en el ejercicio en que se incurren.

La Sociedad no tiene activos ni pasivos de este tipo.

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 gestión del riesgo

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés) riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Gestora, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como el riesgo de tipo de interés, el riesgo de liquidez, el empleo de derivados y la inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026, no se ha formalizado nueva financiación bancaria. La única financiación se firmó con fecha 10 de junio de 2025 a un tipo variable que se encuentra referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado del 1,8%.

A 30 de junio de 2026 el importe dispuesto relativo a estos contratos de financiación con interés variable asciende, en términos nominales, a 3.500 miles de euros (3.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

La Sociedad analiza la exposición al riesgo de tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en estos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la Sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Adicionalmente, 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. Asimismo, a partir del 1 de enero de 2025, tal y como recoge la Disposición adicional undécima de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, es de aplicación un nuevo índice, denominado Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda ("IRAV") para actualizar los contratos de arrendamiento, el cual se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual de la inflación subyacente y la tasa de variación anual media ajustada.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose este como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar, dada la calidad crediticia de sus inquilinos.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Consejo de Administración de la Sociedad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad 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 el caso que las Juntas de Accionistas de dichas sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

5. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

5.1 Inmovilizado intangible

El detalle del inmovilizado intangible a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	01/01/2026	Adiciones	Traspasos	Retiros	30/06/2026
Coste	**1.722**	-	-	-	**1.722**
Aplicaciones informáticas	**1.722**	-	-	-	**1.722**
Amortizaciones:	**(1.722)**	-	-	-	**(1.722)**
Aplicaciones informáticas	**(1.722)**	-	-	-	**(1.722)**
Valor neto contable	-	-	-	-	-

	01/01/2025	Adiciones	Traspasos	Retiros	31/12/2025
Coste					
Aplicaciones informáticas	**1.722**	-	-	-	**1.722**
	1.722	-	-	-	1.722
Amortizaciones:					
Aplicaciones informáticas	**(1.027)**	**(695)**	-	-	**(1.722)**
	(1.027)	(695)	-	-	(1.722)
Valor neto contable					

En el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2025.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

A 30 de junio de 2026 figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 1.722 euros (1.722 euros en el ejercicio 2025).

Ni a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 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, ni existen compromisos firmes de compra por parte de la Sociedad a 30 de junio de 2026 (31 de diciembre de 2025: misma situación).

5.2 Inmovilizado material

El detalle del inmovilizado material a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	01/01/2026	Adiciones	Traspasos	Retiros	30/06/2026
Coste	**35.293**	**-**	**-**	**-**	**35.293**
Instalaciones	34.177				34.177
Mobiliario	581				581
Equipos proceso información	535				535
Amortizaciones:	**(25.520)**	**(305)**			**(25.825)**
Instalaciones	(25.007)	(281)			(25.288)
Mobiliario	(245)	(24)			(269)
Equipos proceso información	(268)	-			(268)
Valor neto contable	**9.773**	**(305)**			**9.470**

	01/01/2025	Adiciones	Traspasos	Retiros	31/12/2025
Coste	**35.293**	**-**	**-**	**-**	**35.293**
Instalaciones	**34.177**	-	-	-	**34.177**
Mobiliario	581	-	-	-	581
Equipos proceso información	535	-	-	-	535
Amortizaciones:	**(24.281)**	(1.239)	**-**	**-**	**(25.520)**
Instalaciones	**(23.816)**	(1.191)	-	-	**(25.007)**
Mobiliario	(197)	(48)	-	-	(245)
Equipos proceso información	(268)	-	-	-	(268)
Valor neto contable	**11.012**	**(1.239)**	**-**	**-**	**9.773**

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2026 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 2026 ni 2025.

Al 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

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

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

No existen compromisos firmes de compra.

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

El movimiento a 30 de junio de 2026 y de 2025 ha sido:

	01/01/2026	Adiciones	Traspasos	Retiros	30/06/2026
Coste	**8.347.095**	**3.525.148**		**(7.093)**	**11.865.150**
Terrenos	5.312.197	2.219.307		(812)	7.530.692
Construcciones	3.034.898	1.305.841		(6.281)	4.334.458
Amortizaciones:	**(94.200)**	**(26.142)**			**(120.342)**
Construcciones	(94.200)	(26.142)			(120.342)
Valor neto contable	**8.252.895**	**3.499.006**		**(7.093)**	**11.744.808**

	01/01/2025	Adiciones	Traspasos	Retiros	31/12/2025
Coste	**5.774.326**	**2.722.577**	**-**	**(149.808)**	**8.347.095**
Terrenos	4.056.263	1.336.884	-	(80.950)	5.312.197
Construcciones	1.718.063	1.385.693	-	(68.858)	3.034.898
Amortizaciones:	**(64.855)**	**(30.714)**	**-**	**1.368**	**(94.200)**
Construcciones	(64.855)	(30.714)	-	1.368	(94.200)
Valor neto contable	**5.709.472**	**2.691.863**	**-**	**(148.440)**	**8.252.895**

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 no se han enajenado inmuebles (a 31 de diciembre de 2025 fue enajenado un único inmueble).

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas (y anejos) tanto en propiedad como por 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	49.014		-5.203	**103.394**
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	159.205	39.305		-4.355	**194.155**
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	204.236	32.021		-3.305	**232.953**
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	157.460	23.853		-2.516	**178.797**
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	179.887	57.793		-6.339	**231.341**
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	196.253	70.272		-7.739	**258.786**
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	139.082	33.273		-3.632	**168.722**
8	C/GOYA 116, 3º 2	97.835	60.962		-6.747	**152.050**
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	138.471	38.900		-4.196	**173.174**
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	88.998	29.747		-3.101	**115.644**
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	159.957	38.696		0	**198.653**
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	460.764	141.133		-13.112	**588.786**
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	139.700	55.975		-2.904	**192.772**
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	120.837	22.836		-2.461	**141.212**
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	127.194	55.623		-608	**182.209**
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	88.117	14.635		-753	**101.998**

17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	52.599	24.608	-884	**76.323**
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	65.684	46.564	-1.707	**110.541**
19	C/D´ALEXANDER BELL 78, ATICO B	33.473	46.935	-1.676	**78.732**
20	C/CALIFORNIA 26	49.166	91.363	-3.403	**137.127**
21	C/FONT 51, 2º 2	70.817	48.538	-1.783	**117.572**
22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	54.895	68.798	-2.604	**121.089**
23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	47.411	32.756	-1.243	**78.924**
24	C/PERAFITA 20, 1º 2	32.977	43.809	-1.649	**75.137**
25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	76.299	37.893	-1.422	**112.770**
26	C/DE L´ALCARRIA 30, 3º 1	47.854	48.102	-1.756	**94.201**
27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	49.851	25.846	-978	**74.719**
28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	58.536	64.730	-2.415	**120.851**
29	C/ELIONOR 26, 1º 1	74.680	29.885	-1.134	**103.431**
30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	43.144	21.891	-830	**64.205**
31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	54.376	25.614	-966	**79.023**
33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	49.761	45.027	-1.694	**93.094**
34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	45.035	38.198	-1.413	**81.820**
35	C/PARE PEREZ PULGAR 111, ENT. 2	46.238	38.785	-1.359	**83.665**
36	C/PARE PEREZ PULGAR 111, BAJO 2 ,ESC. B	49.829	40.542	-1.405	**88.966**
37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	100.327	23.998	-802	**123.523**
38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	48.081	26.742	-837	**73.986**
39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	105.622	28.433	-655	**133.400**
40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	86.748	10.480	-241	**96.987**
41	C/PINTORA ANGELES SANTOS 13	72.356	19.612	-434	**91.533**
42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B	58.171	27.975	-621	**85.525**
43	C/SAN ANTONIO 20, ESC. 1, 2º 2	21.264	52.929	-805	**73.388**
44	C/SANTA ANA 17, BAJO B	24.112	76.807	-1.115	**99.804**
45	C/PABLO NERUDA 3, 1ºB	55.834	50.268	-728	**105.374**
46	C/FELIPE HERRERO ARIAS 10, 4ºB	27.801	53.727	-774	**80.754**
47	C/SAN JUAN 32, 3º 1	40.546	23.917	-605	**63.858**
48	C/FCO. GINER DE LOS RIOS 5, 4º DCHA.	21.197	89.780	-1.263	**109.713**
49	PLAZA DE LA ERMITA 1, 2ºD	34.379	80.592	-1.107	**113.864**
50	C/ALHAMBRA 10, 1ºD	32.043	65.548	-886	**96.706**
51	CTRA. SAN JAVIER 58, 1ºD	21.882	69.589	-918	**90.553**
52	C/AUXIAS MARCH 34, 4ºB	53.156	32.872	-433	**85.595**
53	CARRIL CONDE ALMODOVAR 12, 3ºB	22.713	77.920	-1.035	**99.599**
54	PASAJE DE FRANCISCA ALBA 6, 1º 1	16.558	75.861	-905	**91.514**
55	PASEO DE LA ESTACION 33, 9º 1	55.021	35.153	-386	**89.788**
56	C/DOCTOR FLEMING 8, 1º 2	42.966	98.923	-1.067	**140.823**
57	C/ARAGON 14, 4ºA	83.794	48.227	-513	**131.509**
58	C/VICTORINO BAYO 7, 2ºA	104.558	44.236	-467	**148.327**
59	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO B	118.435	30.346	-285	**148.496**
60	C/MONTSENY 52, 3ºA	93.494	57.987	-527	**150.953**
61	C/CORDOBA 3, ESC. 1, 4ºD	105.357	46.042	-371	**151.028**
62	PLAZA RIO GALLEGO 1, 3ºC	87.486	50.352	-407	**137.432**

63	C/MODISTA 2, 1º DCHA.	100.179	25.625		-203	**125.601**
64	C/ALCALDE TARREGA 33, 2º4	65.379	41.567		-328	**106.618**
65	C/SATSUMA 4, 10ºC	46.821	78.705		-632	**124.894**
66	C/JOAQUIN CHAPAPRIETA 137, ESC. A, 5º 7	51.375	46.532		-352	**97.555**
67	C/RIBELLES COMINS 15, 5º 10	59.586	42.772		-282	**102.076**
68	C/ESCULTOR NAVASCUÉS 5, 3º IZDA.	72.940	37.263		-183	**110.020**
69	AVDA. DE LA CONSTITUCION 239, 2º 8º	31.842	120.391		-678	**151.554**
70	C/CAPITAN BALTASAR TRISTANY 69, 3º 2	46.931	42.821		-217	**89.535**
71	C/PEDRO I DE ARAGON 12, 4ºD	66.438	28.190		-96	**94.532**
72	C/GARDENIAS 5, SEM. A	92.988	42.761		-145	**135.603**
73	C/MARTIN EL HUMANO 15, 4ºA	52.106	52.524		-179	**104.451**
74	C/DON PEDRO DE LUNA 32 (D) 4	65.275	51.425		-173	**116.528**
75	AVDA. ALCORA 138, 4º 2	53.966	46.108		-156	**99.918**
76	C/SAN RAFAEL 7, 1ºC	85.645	29.727		-83	**115.289**
77	C/ALCALDE TARREGA 69, 2º 3	86.134	48.788		-114	**134.809**
78	C/DELICIAS 24, 1º IZQ.	70.756	42.305		-82	**112.979**
79	C/BUSACO 8, 1º DCHA.	144.095	39.442		-77	**183.460**
80	C/CONDE VIÑAZA 30, 2º DCHA.	77.268	30.447		-59	**107.656**
81	C/DON JOSE MARIA PEÑA 21, ESC. 2, 2º N	12.629	49.400		-87	**61.942**
82	C/JULIAN URBINA 3, 1º A	44.111	44.618		-79	**88.650**
83	C/ARBOLEAS 31, 1ºA	35.157	43.266		-76	**78.347**
84	PLAZA BELLAVISTA 5, 2ºC	13.247	42.670		-75	**55.841**
85	C/DE LAS CORTES 26, 2º IZQ. B	40.640	31.918		-56	**72.502**
86	C/GERANIOS 14, BAJO A	109.845	27.667		-37	**137.475**
87	C/GERANIOS 14, BAJO B	133.144	33.536		-45	**166.634**
88	C/GERANIOS 14, 1ºA	133.144	33.536		-45	**166.634**
89	C/GERANIOS 14, 1ºB	141.464	35.632		-48	**177.047**
90	C/GERANIOS 14, 2ºA	135.639	34.164		-46	**169.757**
91	C/GERANIOS 14, 3ºA	124.828	31.441		-43	**156.227**
92	C/ACACIAS 8, 2ºG	89.241	66.204		-63	**155.382**
93	C/ROGER DE LAURIA 32, 4º 1	60.855	37.775		-36	**98.594**
94	C/DONAT 24, 4º DCHA.	73.224	43.878		-40	**117.062**
95	C/FABRICA 3, 1º 1	59.694	49.118		-44	**108.767**
	Suma importes totales	**7.530.692**	**4.334.458**	**0**	**-120.342**	**11.744.808**

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2026 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2025: misma situación).

Las inversiones inmobiliarias que se han adquirido a 30 de junio de 2026 han sido con recursos propios y por la obtención de financiación bancaria (2025: misma situación).

A 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 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).

A 30 de junio de 2026 no existen compromisos firmes de compra por parte de la Sociedad, no obstante, tanto la Gestora como el Property Manager contaban a dicha fecha con varios perímetros de inmuebles que encajaban en la política de inversión de la Sociedad.

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 2026, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2025.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se han reconocido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2025, y cuyo valor de mercado fue de 11.597.220 euros para 65 inmuebles sobre los cuales la Sociedad ostentaba a dicha fecha el pleno dominio de 63 viviendas, así como la nuda propiedad de 2 viviendas y sus correspondientes anejos. Esta valoración representaba una revalorización del 41% sobre los 8.252.895 euros que representa su valor neto contable a 31 de diciembre de 2025 (7.747.328 euros para 42 inmuebles y sus correspondientes anejos a 31 de diciembre de 2024) no existiendo, a juicio del Consejo de Administración 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 30/06/2026	Importe 30/06/2025
Otros activos financieros	44.584	32.874

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 30/06/2026	Importe 30/06/2025
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.583	3.140
Otros activos financieros	0	0
Total	**1.583**	**3.140**

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2026 como al 31 de diciembre de 2025.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2026 como al 31 de diciembre de 2025.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 30 de junio de 2026 como al 31 de diciembre de 2025.

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

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 1.386.536 euros (5.894.256 euros al 31 de diciembre de 2025) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

A 30 de junio de 2026 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades Banco Santander, Banco Sabadell y Deutsche Bank (a 31 de diciembre de 2025: misma situación) que devengan tipos de interés de mercado.

Cabe destacar que la entidad Deutsche Bank remunera a favor de la Sociedad un interés anual devengado diariamente y liquidado a mes vencido a un tipo de interés ESTER ("*Euro Short-Term Rate*") - 0,5% el sobre el saldo en cuenta corriente.

8. Capital social

A 30 de junio de 2026 la Sociedad cuenta con un capital social que se compone de 950.044 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. En consecuencia, el capital social quedó fijado en 9.500.440 euros (a 31 de diciembre de 2025: misma situación).

Asimismo, con fecha 29 de junio de 2026, la Sociedad celebró su Junta General Ordinaria de Accionistas, en primera convocatoria, con asistencia de accionistas representativos del 100% del capital social suscrito con derecho a voto. En ese sentido, la Junta General aprovechó para aprobar acometer por unanimidad y en interés de la Sociedad, los dos siguientes proyectos:

- Suscripción de una línea de financiación por un importe máximo de 20.499.560, que se instrumentalizará a través de uno o varios préstamos a suscribir por la Sociedad, en calidad de prestataria, con uno o más potenciales interesados, en calidad de prestamistas. En este sentido, incorporándose la posibilidad de capitalizar los préstamos una vez los créditos sean líquidos, vencidos y exigibles.
- Aumento de capital social por importe nominal máximo de 20.499.560 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias y con previsión de suscripción incompleta.

La Sociedad efectuó tras su constitución, distintas ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas, siendo las producidas en el ejercicio 2025 las siguientes:

- Con fecha 22 de julio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la entidad en 1.352.180 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que fueron suscritos y desembolsados íntegramente mediante una operación por compensación de créditos que fue elevada a público el mismo día.
  Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social que quedó inscrito en el registro mercantil con fecha 4 de septiembre de 2025 fue de un total de 5.000.000 euros. Asimismo, el patrimonio neto de la Sociedad fue incrementado por importe de 150.092 euros como consecuencia de la prima de emisión.

- Con fecha 31 de diciembre de 2025 y por la escritura de escritura de aumento de capital social y declaración de cese de unipersonalidad, la Sociedad aumentó su capital social en 4.500.440 euros con una prima de emisión total de 499.549 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 450.044 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Como consecuencia de este último aumento de capital hasta la fecha, el capital social quedó fijado en 9.500.440 euros divididos en 950.044 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 950.044, ambas inclusive.

Resultado del periodo

El resultado que arroja la Sociedad en el período terminado el 30 de junio de 2026 es de pérdidas, por importe de -11.105 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 2026 la Sociedad no tiene constituida la reserva legal procedente de ejercicios anteriores. Asimismo, como consecuencia del resultado negativo del ejercicio 2025, no puede destinarse ningún importe a la reserva legal como parte de la aplicación de resultados.

Prima de emisión

Como consecuencia de las dos ampliaciones de capital ejecutadas en el ejercicio 2025 sobre la base de una prima de emisión de 1,11 euros por acción, el patrimonio neto de la Sociedad fue incrementado por importe de 649.641 euros. Si bien, la mayoría de los gastos derivados de las ampliaciones de capital del ejercicio 2025 han sido cargados contra esta partida del balance, por lo que, a 30 de junio de 2026 la prima de emisión asciende a 503.709 euros.

9. Pasivos financieros

A continuación, se detallan los pasivos financieros a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025:

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2026	31/12/2025
No corriente:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 13)	-	-
Deudas con entidades financieras	3.398.769	3.369.584
Otros pasivos financieros a largo plazo	56.227	39.261
	3.454.996	**3.408.845**
Corriente:		
Deudas con entidades financieras	33.609	33.609
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 13)	14.825	843.405
Otros pasivos financieros a corto plazo	5.104	3.776
Acreedores varios	-8.344	48.811
Acreedores grupo	-	14.614
	45.194	**944.215**

Deudas con entidades financieras

Con fecha 10 de junio de 2025, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria sobre 37 inmuebles y anejos en propiedad con la entidad financiera Deutsche Bank, con la finalidad de financiar la adquisición de nuevos inmuebles. El préstamo fue otorgado por un importe de 3.500.000 euros a un plazo de duración de 5 años en modalidad *bullet*, por lo que, hasta su vencimiento, se devengarán exclusivamente cuotas trimestrales de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés de referencia EURIBOR anual + 1,8%, (ii) una comisión de apertura del 0,125%, (ii) una ratio *loan to value* no superior al 50% y (iii) una ratio de cobertura del servicio de la deuda superior a 1 veces

La diferencia entre el valor nominal y el valor contable se debe al cálculo del coste amortizado de la operación.

El importe de los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2026 asciende a 33.609 (al cierre del ejercicio 2025 ascendía a 33.609 euros)

Otros pasivos financieros a largo plazo

Fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la Nota 8.

10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a liquidaciones fiscales al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	30/06/2026		31/12/2025	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones IS	2.936	-	1.981	-
Retenciones IRPF	-	6.245	-	4.346
TOTAL	**2.936**	**6.245**	**1.981**	**4.346**

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 inició 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 intermedios, la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

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

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

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

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

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	01/01/2026 a 3006/2026	01/01/2025 a 31/12/2025
Resultado contable antes de impuestos	**(11.105)**	**(26.084)**
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	**-**	**-**
Diferencias permanentes régimen SOCIMI	**423**	**309**
Aumentos	423	309
Disminuciones	-	-
Diferencias permanentes régimen general	**-**	**72.554**
Aumentos	-	72.554
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	**-**	**-**
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Bases imponibles negativas ejercicios anteriores	**70.433**	**46.779**
Base imponible fiscal	**-**	**-**

El importe a 30 de junio de 2026 de ajustes permanentes (422,85 euros) se corresponde con el siguiente detalle:

a) Regularizaciones de saldos contables por importe de 422,85 euros.

El importe a 31 de diciembre de 2025 de ajustes permanentes (309 euros) se corresponde con el siguiente detalle:

a) Regularizaciones de saldos contables por importe de 309 euros.

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. No obstante, durante el ejercicio 2025, la Sociedad reconoció una ganancia patrimonial de 32.919 euros por la transmisión de un inmueble realizada antes de cumplir el plazo mínimo de tres años de arrendamiento exigido por el art. 3.3 de la Ley 11/2009 (SOCIMI), por lo que se incumple dicho requisito.

En este caso, el art. 9 de la misma Ley dispone que todas las rentas generadas por ese inmueble deben tributar por el régimen general y al tipo general del IS, motivo por el que se han practicado ajustes permanentes extracontables para integrar dicha ganancia en la base imponible del IS 2025, conforme al art. 10 de la LIS y al tipo general aplicable con carácter general del 25 %, quedando sin amparo el tipo 0 % del régimen especial para esta operación concreta. En virtud de lo expuesto, los ajustes extracontables realizados han sido los siguientes:

a) Ajuste positivo del resultado puro de la SOCIMI sin contar la operación de transmisión del inmueble, por importe de 25.775 euros. Este ajuste se ha realizado para calcular la BI del impuesto correspondiente exclusivamente a la operación de transmisión del inmueble, dejando sin efecto el resultado del régimen especial.

b) Se aplicó un incremento de cuota de IS por incumplimiento de requisitos de SOCIMI correspondiente la cuota teórica que debería haberse liquidado con motivo de la venta del citado inmueble. Teniendo en cuenta que la ganancia patrimonial derivada de la venta del inmueble y la renta neta por arrendamiento del mismo fue de 46.578,24 euros (32.919,80 + 13.658,44 euros respectivamente) se aplicó el tipo general del IS (25%), resultando un incremento de cuota de IS por incumplimiento de requisitos de SOCIMI de 11.644,56 euros.

Ninguna deducción ha sido aplicable durante los 6 primeros meses de 2026 ni durante el ejercicio 2025.

A 30 de junio de 2026 y 2025 existen bases imponibles negativas pendientes de compensación previas a la conversión de la sociedad en SOCIMI por importe de 70.433 euros.

11. Ingresos y gastos

A 30 de junio de 2026 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total 295.989 euros (178.302 euros a 30 de junio de 2025) todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

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

Concepto	Importe a 30/06/2026	Importe a 30/06/2025
Otros gastos de explotación	**148.840**	**107.924**
Reparaciones y conservación	0	0
Servicios profesionales independientes	100.136	81.900
Primas de seguros	7.092	1.338
Servicios bancarios	837	256
Suministros	4.903	2.458
Otros servicios	30.051	18.787
Otros tributos	5.821	3.186

Al 30 de junio de 2026 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" (a 30 de junio de 2025: misma situación).

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

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 30 de junio de 2026 (2025: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2026 (2025: misma situación).

12. Consejo de administración y alta dirección

A 30 de junio de 2026, los miembros del Consejo de Administración son:

- D. Antonio Carroza Pacheco (Presidente y Consejero Delegado)
- D. Jesús Martí Alcázar (Consejero Delegado)
- D. David Caraballo García (Consejero)
- D. Martín Vargas Beato (Consejero)
- D. Pablo Pérez Caldaya (Consejero)

Asimismo, D. Carlos Nieto Sánchez, es Secretario No Consejero.

a) Retribución a los consejeros

Con fecha 21 de octubre de 2024, el Accionista Único adoptó una decisión en virtud de la cual aprobó el importe máximo bruto anual de la retribución del conjunto de los miembros del Consejo de Administración por todos los conceptos para el ejercicio 2024 y sucesivos mientras no fuera modificada por el accionista único o la junta general. Asimismo, el Consejo de Administración tomó razón de ello en su sesión celebrada el pasado 21 de octubre de 2024 en el cuarto punto del orden del día y acordó su distribución, la cual se percibiría en doce 12 mensualidades, de 24.000 euros brutos anuales por consejero. No obstante, con fecha 17 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración acordó por unanimidad, y con carácter retroactivo desde el mismo 21 de octubre de 2024, renunciar de forma temporal a la remuneración previamente aprobada, estableciendo, en lugar de devengarse como una remuneración fija, un devengo únicamente, a modo de remuneración contingente, un importe equivalente (24.000 euros brutos por consejero), de una sola vez, cuando se produzca de forma efectiva el primer reparto de dividendos de la Sociedad a sus accionistas. Asimismo, una vez producido dicho hito, se retomaría el pago de la retribución a modo de remuneración fija (no contingente) por los mismos importes anuales por consejero. Existe un seguro de responsabilidad civil de administradores y directivos (D&O).

Ni a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 se devengó remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por las funciones de los miembros del Consejo de Administración. Cabe por ello indicar que D. Jesús Martí Alcázar (Consejero Delegado) devengó exclusivamente el importe mínimo exigido por la legislación laboral vigente al ostentar el cargo como Consejero Ejecutivo.

Ni a 30 de junio de 2026, ni 31 de diciembre de 2025 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2026, ni a 31 de diciembre de 2025.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, los miembros del Consejo de Administración 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 2026, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2025) 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 miembros del Consejo de Administración 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) Empresas del grupo

A continuación, se detallan las siguientes transacciones (IVA no incluido) con partes vinculadas:

Transacciones con vinculadas a 30/06/2026, IVA no incluido	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	151.524
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	76.085

Transacciones con vinculadas a 31/12/2025, IVA no incluido	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	236.792
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	121.682

Por un lado, 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 (Consejero Delegado y Presidente) ostenta, a su vez, cargo como administrador directo o indirecto de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos de ALQUILER SEGURO GRUPO que son (IVA no incluido):

- **Alquiler Seguro, S.A.U.**: servicios de property management para la Sociedad, por importe de 95.019 euros de los cuales 33.775 han sido activados (91.064 euros de los cuales 72.963 fueron activados en 2025).

- **Generación Plus Legal, S.L.**: servicios de asesoramiento jurídico y secretariado, y suplidos de diferentes registros de la propiedad, por importe de 0 euros (15.034 euros en 2025).

- **General de Contratas y Energías, S.L.**: reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 80.847 euros, de los cuales 38.778 euros han sido activados (56.546 euros de los cuales 48.719 fueron activados euros en 2025).

- **AS Energy Electricidad y Gas, S.A.:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 1.433 euros (790 euros en 2025).

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

PASIVO	30/06/2026	31/12/2025
Deudas empresas del grupo, asociadas y vinculadas a largo plazo	-	-
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas	-	14.614
Deudas empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo	-	843.405

A 30 de junio de 2026 no existen "Deudas con empresas del grupo" y vinculadas ni a largo y a corto plazo (a 31 de diciembre de 2025: 843.405 euros correspondientes a la devolución pendiente del préstamo formalizado el 12 de diciembre de 2024)

b) Vinculadas

D. Antonio Carroza Pacheco, ostenta, a su vez, cargo como administrador único de **Orange Town Asset Management, S.L.**, la cual presta servicios de asset management, gestión societaria y de intermediación por la adquisición y/o venta de activos de la Sociedad, por importe de 50.310 euros IVA no incluido, de los cuales 3.532 euros han sido activados (73.357 euros en 2025).

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

PASIVO	30/06/2026	31/12/2025
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas	6.361	8.238

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.
c) A 30 de junio de 2026 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 2026 un importe de 203.337,00 euros (203.337 euros a 31 de diciembre de 2025).

d) Ni durante el primer semestre del ejercicio 2026 ni el ejercicio 2025 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2025, toda vez que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -204.149,98 euros, a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 31 de diciembre de 2025 fue de -26.084,60 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.

e) 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.

f) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

g) Las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Inmueble	Fecha adquisición	Ref.	Inmueble	Fecha adquisición
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	31-01-20	49	PLAZA DE LA ERMITA 1, 2ºD	24-07-25
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	31-01-20	50	C/ALHAMBRA 10, 1ºD	31-07-25
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	31-01-20	51	CTRA. SAN JAVIER 58, 1ºD	07-08-25
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	31-01-20	52	C/AUXIAS MARCH 34, 4ºB	07-08-25
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	31-01-20	53	CARRIL CONDE ALMODOVAR 12, 3ºB	07-08-25
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	31-01-20	54	PASAJE DE FRANCISCA ALBA 6, 1º 1	28-08-25
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26 2ºC	31-01-20	55	PASEO DE LA ESTACION 33, 9º 1	23-09-25
8	C/GOYA 116, 3º 2	31-01-20	56	C/DOCTOR FLEMING 8, 1º 2	10-10-25
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	31-01-20	57	C/ARAGON 14, 4ºA	15-10-25
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	31-01-20	58	C/VICTORINO BAYO 7, 2ºA	17-10-25
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	31-01-20	59	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO B	30-10-25
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	27-07-20	60	C/MONTSENY 52, 3ºA	21-11-25
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	31-01-20	61	C/CORDOBA 3, ESC. 1, 4ºD	16-12-25
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	31-01-20	62	PLAZA RIO GALLEGO 1, 3ºC	16-12-25
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	09-07-21	63	C/MODISTA 2, 1º DCHA.	16-12-25
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	24-10-22	64	C/ALCALDE TARREGA 33, 2º4	16-12-25
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	14-12-23	65	C/SATSUMA 4, 10ºC	17-12-25
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	14-12-23	66	C/JOAQUIN CHAPAPRIETA 137, ESC. A, 5º 7	19-12-25
19	C/D´ALEXANDER BELL 78, ATICO B	14-12-23	67	C/RIBELLES COMINS 15, 5º 10	21-01-26
20	C/CALIFORNIA 26	14-12-23	68	C/ESCULTOR NAVASCUÉS 5, 3º IZDA.	13-02-26
21	C/FONT 51, 2º 2	14-12-23	69	AVDA. DE LA CONSTITUCION 239, 2º 8º	13-02-26
22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	14-12-23	70	C/CAPITAN BALTASAR TRISTANY 69, 3º 2	27-02-26
23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	14-12-23	71	C/PEDRO I DE ARAGON 12, 4ºD	09-04-26
24	C/PERAFITA 20, 1º 2	14-12-23	72	C/GARDENIAS 5, SEM. A	09-04-26
25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	14-12-23	73	C/MARTIN EL HUMANO 15, 4ºA	09-04-26
26	C/DE L´ALCARRIA 30, 3º 1	14-12-23	74	C/DON PEDRO DE LUNA 32 (D) 4	09-04-26
27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	14-12-23	75	AVDA. ALCORA 138, 4º 2	09-04-26
28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	14-12-23	76	C/SAN RAFAEL 7, 1ºC	22-04-26
29	C/ELIONOR 26, 1º 1	14-12-23	77	C/ALCALDE TARREGA 69, 2º 3	05-05-26
30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	14-12-23	78	C/DELICIAS 24, 1º IZQ.	14-05-26
31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	14-12-23	79	C/BUSACO 8, 1º DCHA.	14-05-26
33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	14-12-23	80	C/CONDE VIÑAZA 30, 2º DCHA.	14-05-26

Ref.	Inmueble	Fecha adquisición	Ref.	Inmueble	Fecha adquisición
34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	14-12-23	81	C/DON JOSE MARIA PEÑA 21, ESC. 2, 2º N	19-05-26
35	C/PARE PEREZ PULGAR 111, ENT. 2	25-01-24	82	C/JULIAN URBINA 3, 1º A	19-05-26
36	C/PARE PEREZ PULGAR 111, BJ 2 , ES. B	01-03-24	83	C/ARBOLEAS 31, 1ºA	19-05-26
37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	04-04-24	84	PLAZA BELLAVISTA 5, 2ºC	19-05-26
38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	29-05-24	85	C/DE LAS CORTES 26, 2º IZQ. B	19-05-26
39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	17-12-24	86	C/GERANIOS 14, BAJO A	29-05-26
40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	17-12-24	87	C/GERANIOS 14, BAJO B	29-05-26
41	C/PINTORA ANGELES SANTOS 13	17-12-24	88	C/GERANIOS 14, 1ºA	29-05-26
42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B	17-12-24	89	C/GERANIOS 14, 1ºB	29-05-26
43	C/SAN ANTONIO 20 2º 2	25-06-25	90	C/GERANIOS 14, 2ºA	29-05-26
44	C/SANTA ANA 17, BAJO B	08-07-25	91	C/GERANIOS 14, 3ºA	29-05-26
45	C/PABLO NERUDA 3, 1ºB	10-07-25	92	C/ACACIAS 8, 2ºG	08-06-26
46	C/FELIPE HERRERO ARIAS 10, 4ºB	15-07-25	93	C/ROGER DE LAURIA 32, 4º 1	08-06-26
47	C/SAN JUAN 32, 3º 1	16-07-25	94	C/DONAT 24, 4º DCHA.	09-06-26
48	C/FCO. GINER DE LOS RIOS 5, 4º DCHA.	23-07-25	95	C/FABRICA 3, 1º 1	09-06-26

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

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

j) A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre (cierres contables de abril, mayo y junio de 2026) en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 10.789.424 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 82% del total del activo promedio para el mismo periodo considerado, 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 30/06/2026		Porcentaje
Total activo promedio	13.211.752	100,00%
Inversiones inmobiliarias promedio	**10.789.424**	**81,67%**

En opinión del Consejo de Administración, el peso de las inversiones inmobiliarias promedio irá en aumento los próximos meses como consecuencia de la ejecución de nuevas adquisiciones de inmuebles por parte de la Sociedad.

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

k) 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 2026 la Sociedad cuenta con un empleado a tiempo completo que desarrolla ciertas funciones delegadas propias de la Gestora (a 31 de diciembre de 2025: misma situación). En este sentido, y con el fin de evitar duplicidad de recursos y costes para la Sociedad, cabe destacar que, en virtud de la Adenda al Contrato de Gestión, está siendo aplicado un descuento por parte de la Gestora a la Sociedad equivalente al coste empresa que supone dicho empleado para la Sociedad con respecto a la comisión de gestión mensual.

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 2026 ni al 31 de diciembre de 2025.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

Con fecha 30 de octubre de 2025 la Sociedad obtuvo su *Informe Rating de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad* emitido por ST Consultores, S.L. (perteneciente al Grupo Sociedad de Tasación) con la finalidad de recoger el resultado de la evaluación realizada del desempeño de la empresa en cuanto a los aspectos ASG, determinando, justificando y certificando el grado de desempeño en sostenibilidad otorgado a juicio de ST Consultores, S.L.

Para la evaluación de sostenibilidad, empleó una metodología certificada por analistas certificados como CESGA (*Certified ASG Analyst*), por la Federación Europea de Sociedades de Analistas Financieros (EFFAS) y por un procedimiento propio, por el cual, refleja de forma sintética en su *Rating* ASG y sus correspondientes *subratings*. En concreto, tras el análisis de 41 indicadores de sostenibilidad, el resultado del *Informe Rating de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad* emitido por ST Consultores, S.L concluye que 14 de estos indicadores han resultado con una evaluación "Muy Positiva", 14 con evaluación "Positiva", 8 con evaluación "Neutra", 2 con evaluación "Negativa" y 3 con evaluación "Muy Negativa". Estos valores han determinado un Rating ASG de un 74%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de "Alto". A efectos comparativos, a fecha 29 de febrero de 2024 el Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad emitido por Sociedad de Tasación, S.A. reflejó un *Rating* ASG del 71%, lo que fue considerado como un Desempeño de Sostenibilidad de la Sociedad respecto a su sector de "Medio-Alto", por lo que la Sociedad ha mejorado su Desempeño de la Sostenibilidad.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad está actualizando nuevamente su Rating de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados a 30 de junio de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025.

17. Hechos posteriores

Con fecha 31 de julio de 2026, la Sociedad ha formalizado, al amparo del acuerdo cuarto de la Junta General de Accionistas, varios prestamos en calidad de prestataria. En este sentido, han sido formalizados un total de 5 préstamos con varios prestamistas por un importe total 4.300.000 euros. Entre sus condiciones, cabe destacar un tipo de interés del 6,1% anual fijo y una duración desde el 31 de julio hasta el 31 de diciembre de 2026. Tanto el principal, como los intereses generados, podrán ser capitalizados en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos, mediante la suscripción de nuevas acciones de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2026.

Asimismo, durante el mes de julio, agosto y septiembre de 2026, la Sociedad ha adquirido el pleno dominio de las siguientes 17 viviendas y un anejo por un importe total de 2.103.000 euros:

Ref.	Viviendas	Fecha de compra	Precio de compra
0096	Calle San Julián 41, 4º 13 (Esc. 1)	13/07/2026	105.000
0097	Calle Correos 8, Es: 1, 1ºD	30/07/2026	131.000
0098	Avenida de los Gavilanes 58, Es: 1, 4ºB	30/07/2026	140.000
0099	Calle Jerónimo Mihura 4, Es: 1, 4º Izq	30/07/2026	125.000
0100	Calle Nit de L'Alba 31, Es:1 Pl:06 Pt:02	30/07/2026	113.000
0101	Calle Sidi Ifni 7, Es:3 Pl:04 Pt:20	30/07/2026	112.000
0102	Calle Poeta Blas de Otero 47, 5º Izq.	02/09/2026	247.000
0103	Calle Arenal 12, 1º 6	15/09/2026	90.000
0104	Calle Francisco Valldecabre 40, 4º10	15/09/2026	115.000
0105	Calle García Llamas 30, 3ºD	15/09/2026	149.000
0106	Calle Obispo Cervera 14, Bajo Izq.	15/09/2026	111.000
0107	Calle Purcell 267	15/09/2026	113.000
0108	Calle Santa Otilia 7, 1º	15/09/2026	104.000
0109	Calle Santo Cristo 120B, Bajo 2	15/09/2026	110.000

Ref.	Viviendas	Fecha de compra	Precio de compra
0110	Vía de la Hispanidad 115, Bajo Dcha.	15/09/2026	94.000
0111	Calle Zaragoza 29, 2º	15/09/2026	142.000
0112	Calle Villa de Chiva 7, 4º 3	15/09/2026	90.000

Ref.	Anejos	Fecha de compra	Precio de compra
0103	Calle Arenal 12, Garaje nº 6	15/09/2026	12.000

Las adquisiciones han sido financiadas tanto con fondos propios como por la financiación no bancaria mencionada en el párrafo anterior.

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 2026 que puedan tener efecto en los presentes estados financieros intermedios.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Con fecha 23 de septiembre de 2026 y, de acuerdo con la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad formula los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, 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 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

Presidente y Consejero Delegado
D. Antonio Carroza Pacheco

Consejero Delegado
D. Jesús Martí Alcázar

Consejero
D. David Caraballo García

Consejero
D. Martín Vargas Beato

Consejero
D. Pablo Pérez Caldaya

Secretario No Consejero
D. Carlos Nieto Sánchez