

# **Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025  
Informe de gestión



# Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

---

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

## Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias asciende a 8.253 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 y constituyen, aproximadamente, un 58% de los activos de la Sociedad a dicha fecha.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.2 de la memoria.

La Sociedad reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor neto contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad encarga a un experto independiente que determine el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025. Esta valoración ha sido efectuada conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.3 de la memoria.

Adicionalmente, la Sociedad registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de la vida útil estimada detallada en la nota 4.2 de la memoria.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a la importancia de los juicios y estimaciones asociados a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al coste de adquisición.

Hemos comprobado que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias corresponde con la naturaleza de las mismas y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente contratado por la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a la metodología aceptada.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en la valoración.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales sobre este aspecto.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

## Otras cuestiones

Con fecha 11 de abril de 2025 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2024 en el que expresaron una opinión favorable.

---

## **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

---

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

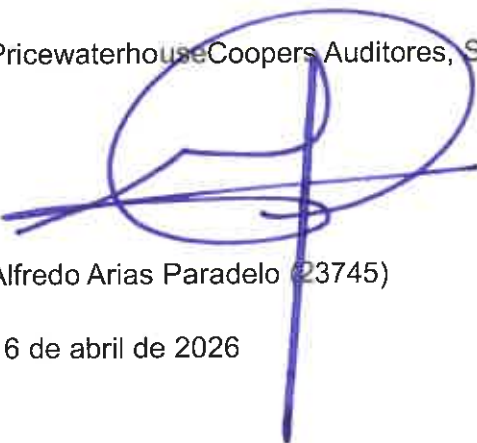
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Alfredo Arias Paradelo (23745)

16 de abril de 2026





**ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.**

**Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025**

**ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Cuenta	31/12/2024	31/12/2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Cuenta	31/12/2024	31/12/2025
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.295.543</b>	<b>5.746.964</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.742.593</b>	<b>3.335.740</b>
Inmovilizado intangible	6.1	-	694	A-1) Fondos propios	10	9.742.593	3.335.740
Aplicaciones informáticas		-	694	Capital		9.500.440	3.647.620
Inmovilizado material	6.2	9.773	11.013	Prima de emisión		649.640	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.773	11.013	Reservas		(203.337)	(134.014)
Inversiones inmobiliarias	6.3	8.252.895	5.709.472	Resultados negativos ejercicios anteriores		(178.065)	(90.097)
Terrenos		5.312.197	4.056.263	Resultado del ejercicio / periodo		(26.084)	(87.969)
Construcciones		2.940.698	1.653.208				
Inversiones financieras a largo plazo	7	32.874	25.785	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.515.528</b>	<b>2.443.327</b>
Otros activos financieros		32.874	25.785	Provisiones a largo plazo		106.693	112.389
				Deudas a largo plazo	7 y 11	3.408.845	27.175
				Con entidades de crédito		3.369.584	-
				Otros pasivos financieros a largo plazo		39.261	27.175
				Deudas con empresas del grupo a largo plazo	7, 11 y 16	-	2.303.763
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.916.846</b>	<b>167.297</b>	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>954.267</b>	<b>135.194</b>
Existencias		19.450	-	Provisiones a corto plazo		5.706	5.538
Anticipos a proveedores		19.450	-	Deudas a corto plazo	7 y 11	37.385	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	3.140	20.634	Con entidades de crédito		33.609	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	805	Otros pasivos financieros a largo plazo		3.776	-
Otros deudores		1.159	19.829	Deudas con empresas del grupo a corto plazo	7 y 16	843.405	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.981	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		67.771	129.656
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	5.894.256	146.663	Proveedores	11	40.573	103.444
Tesorería		5.894.256	146.663	Proveedores empresas del grupo	11	22.652	20.806
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	4.346	5.404
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>14.212.388</b>	<b>5.914.261</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>14.212.388</b>	<b>5.914.261</b>

Las notas explicativas 1 a 19 de la memoria adjunta son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

**ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en euros)**

	Nota	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	13	384.723	307.945
Otros ingresos de explotación		50	460
Gastos de personal	13	(3.224)	-
Otros gastos de explotación	13	(273.716)	(306.084)
Amortización	6	(32.647)	(26.232)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	6	32.920	-
Otros resultados		900	(185)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>109.006</b>	<b>(24.096)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>13</b>	<b>(135.090)</b>	<b>(63.872)</b>
Ingresos financieros		10.846	-
Gastos financieros		(145.936)	(63.872)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(26.084)</b>	<b>(87.969)</b>
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(26.084)</b>	<b>(87.969)</b>

Las notas explicativas 1 a 19 de la memoria adjunta son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresados en euros)**

	Nota	01-01-2025 a 31-12-2025	01-01-2024 a 31-12-2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9	(26.084)	(87.969)
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	9	(26.084)	(87.969)

Las notas explicativas 1 a 19 de la memoria adjunta son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

B) (Expresados en euros)

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio / período	Resultados negativos de ejercicios ant.	Total
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2024</b>		<b>3.647.820</b>	-	<b>(126.608)</b>	<b>(15.557)</b>	<b>(74.540)</b>	<b>3.431.115</b>
i. Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	(87.969)	-	(87.969)
iii. Otras variaciones del patrimonio neto	3	-	-	(7.406)	15.557	(15.557)	(7.406)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>		<b>3.647.820</b>	-	<b>(134.014)</b>	<b>(87.969)</b>	<b>(90.097)</b>	<b>3.335.740</b>
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2025</b>		<b>3.647.820</b>	-	<b>(134.014)</b>	<b>(87.969)</b>	<b>(90.097)</b>	<b>3.335.740</b>
i. Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	(26.084)	-	(26.084)
ii. Operaciones con socios o propietarios	1 y 9	5.852.620	150.091	-	-	-	6.502.260
Aumentos de capital		5.852.620	150.091	-	-	-	6.502.260
iii. Otras variaciones del patrimonio neto	3	-	-	(69.323)	87.969	(87.969)	(69.323)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025</b>		<b>9.500.440</b>	<b>150.091</b>	<b>(203.337)</b>	<b>(26.084)</b>	<b>178.065</b>	<b>9.742.593</b>

Las notas explicativas 1 a 10 de la memoria adjunta son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en euros)**

	Nota	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(26.085)</b>	<b>(87.969)</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>134.817</b>	<b>90.104</b>
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	32.647	26.232
Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(32.920)	-
Ingresos financieros		(10.846)	-
Gastos financieros		145.936	63.872
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>15.043</b>	<b>83.111</b>
Existencias y anticipos		(200)	(9.311)
Deudores y otras cuentas para cobrar	7	17.770	(549)
Acreedores y otras cuentas para pagar	11	(81.136)	101.145
Otros pasivos corrientes		82.955	(8.173)
Otros activos y pasivos no corrientes		(4.345)	-
<b>4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		<b>(135.090)</b>	<b>(63.872)</b>
Cobro intereses		10.846	-
Pago de intereses	11	(145.936)	63.872
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>(11.314)</b>	<b>21.374</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(2.729.666)</b>	<b>(799.142)</b>
Inversiones inmobiliarias	6	(2.722.577)	(96.311)
Otros activos financieros	7	(7.089)	(2.831)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>180.000</b>	<b>-</b>
Inversiones inmobiliarias		180.000	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(2.549.656)</b>	<b>(799.142)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	10	<b>6.432.938</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		6.432.938	-
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.875.635</b>	<b>503.531</b>
a) Emisión:		1.875.635	503.531
Deudas con empresas del grupo y asociadas	11	(1.506.035)	500.000
Deudas con entidades de crédito		3.369.583	-
Otras deudas		12.087	3.531
a) Devolución y amortización:		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Otras deudas		-	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>		<b>8.308.573</b>	<b>503.531</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>			
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	9	<b>146.663</b>	<b>420.900</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	9	<b>5.894.256</b>	<b>146.663</b>

Las notas explicativas 1 a 19 de la memoria adjunta son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(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 31 de diciembre de 2025 su objeto social es:

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 a la Sociedad se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias. No obstante, con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad presentó, ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, el Régimen de SOCIMI, la correspondiente solicitud. En consecuencia, la Sociedad ha dejado de estar acogida con esa misma fecha, al régimen fiscal especial de Entidades Destinadas al Arrendamiento de Viviendas establecido en el artículo 48 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad se encuentra a 31 de diciembre de 2025 participada por 5 accionistas, de los cuales 4 ostentan más de un 10% del capital social cada uno (a 31 de diciembre de 2024 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 31 de diciembre de 2025 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 como figura en el apartado 9 "Capital Social".

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

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los consejeros de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2026.

La Sociedad efectuó tras su constitución, distintas ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas:

- Con fecha 22 de julio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la entidad en 1.352.180,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 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 5.000.000,00 euros. Asimismo, el patrimonio neto de la Sociedad fue incrementado por importe de 150.091,98 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 10,00 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 9.500.440,00 euros divididos en 950.044 acciones de 10,00 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, lo que implicó una valoración total de la compañía de 5.033.991,60 euros a dicha fecha.

#### Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

#### Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

## Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L.

Con fecha 1 de mayo de 2024 se formalizó un Contrato de Gestión Societaria y Asset Management (en adelante, el "Contrato de Asset Management" o "Contrato de Gestión") que regula los términos y condiciones bajo los que la Sociedad delega en Orange Town Asset Management, S.L. (en adelante, la "Gestora" 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 periodo 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 (3.000,00) 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, 20.000.000,00 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 (7,00%) 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](http://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 (150,00) EUROS tras la formalización de cada nuevo contrato de arrendamiento tras el análisis de solvencia de aquellos inquilinos que ya arriendan el inmueble, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.

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.

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### a) Marco normativo de información financiera aplicable

Las cuentas anuales 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, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, y las modificaciones incorporadas a este siendo las últimas las incorporadas mediante Real Decreto 7/2024, de 20 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Adicionalmente aplica 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 (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en Las presentes cuentas anuales.

Atendiendo a las obligaciones derivadas del inicio de cotización de la Sociedad en el segmento BME Scaleup de BMT MTF Equity que se produjo el 5 de diciembre de 2024, las presentes cuentas anuales han sido preparadas como normales.

b) Imagen fiel

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

c) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la preparación de las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad, los consejeros 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 del potencial deterioro en las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- 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%. Los miembros del Consejo de Administración realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios del patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

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

No existe ninguna causa que impida la comparación de las cuentas anuales 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.

g) Cambios en criterios contables

No ha habido cambios en criterios contables a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2025 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.

j) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros, salvo que se indique otra cosa. La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el Euro.

k) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales se presentan, dada su solvencia y revalorización implícita de los activos en cartera, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

La situación de pérdidas en la que se sitúa la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se debe a los gastos devengados por los diferentes proveedores necesarios y profesionales independientes durante el primer año completo de la Sociedad como cotizada en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

En opinión del Consejo de Administración, las nuevas adquisiciones de activos como consecuencia de la nueva financiación y los procedimientos iniciados de ampliación de capital durante el ejercicio 2025 propiciarán una mayor generación de ingresos a medio plazo, y, por tanto, una dilución de los gastos fijos, lo que favorecerá a su vez la generación de economías de escala y los primeros beneficios para la Sociedad

### 3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 y 2024, formulada por su Consejo de Administración, es la siguiente:

	2025	2024
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (pérdida)	(26.085)	(87.969)
Aplicación:		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(26.085)	(87.969)

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2025, fueron aprobadas por el Accionista Único el 14 de mayo de 2025 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### 4. Normas de registro y valoración

#### 4.1. Inmovilizado

##### a) Intangible

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (que no superan los 4 años).

##### b) Material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

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.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.2 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 y menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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.

##### Sociedad como arrendador

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cerraba el ejercicio con el pleno dominio de 63 viviendas y 1 plaza de garaje; así como la nuda propiedad de 2 viviendas y 1 plaza de garaje, tal y como se ilustra a continuación:

Tipo de posesión sobre la cartera a 31 de diciembre de 2025	Número de viviendas	Número de anejos vinculados
Pleno dominio	63	1
Nuda propiedad	2	1
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>2</b>

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con una cartera de 63 inmuebles principales susceptibles de ser alquilados 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 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un inmueble en comercialización de alquiler y otro inmueble en adecuación, figurando la Sociedad como arrendador para los restantes 61 contratos de arrendamiento de vivienda habitual tras su formalización o bien 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 31 de diciembre de 2025 la Sociedad alcanza una **tasa de ocupación** del 96,8%, calculado como el número viviendas alquiladas con respecto al número total de viviendas con pleno dominio (100,00% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un **índice de ocupación interanual** del 93,7% 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 (96,6% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un **índice de ocupación histórico** del 87,8% 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 (85,7% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 los 61 contratos de arrendamiento alcanzan a una renta bruta promedio de 10,3 euros/m<sup>2</sup> (10,8 euros/m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2024) tras la incorporación de nuevos inmuebles con rentas más asequibles.

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

#### 4.3. Deterioro de valor de los activos no financieros

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 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 31 de diciembre de 2025 con las que cuenta la Sociedad.

#### 4.4. 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. A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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.

#### 4.5. Instrumentos financieros

##### Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a los flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acortada a un tipo de interés cero o por debajo del mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Deterioro del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe 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.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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 o ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías

Con carácter general se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

#### *Valoración inicial*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles.

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

#### *Valoración posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo

No obstante, los débitos con vencimiento superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### **4.6. Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de 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.

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.

#### **4.7. Provisiones y pasivos contingentes**

Los administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales 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.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. 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.

#### **4.8. 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.

#### **4.10. 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.

#### **4.11. 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 63 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2025 es de 2,9 años (2,5 años sobre 40 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2024).

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.

#### **4.12. 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 las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

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

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

#### 4.13. 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.

#### 5. 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 el Departamento Financiero de la Sociedad 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se ha formalizado una nueva financiación bancaria. La financiación se ha firmado a un tipo variable que se encuentra referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado del 1,8%.

A 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto relativo a estos contratos de financiación con interés variable asciende, en términos nominales, a 3.500 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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 Departamento Financiero 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.

## 6. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

### 6.1 Inmovilizado intangible

El detalle del inmovilizado intangible a 2025 y 2024 es el siguiente:

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

	2024				
	01/01/2024	Adiciones	Traspasos	Retiros	31/12/2024
<b>Coste</b>	1.722	-	-	-	1.722
Aplicaciones informáticas	1.722	-	-	-	1.722
<b>Amortizaciones:</b>	<b>(1.027)</b>	-	-	-	<b>(1.027)</b>
Aplicaciones informáticas	(1.027)	-	-	-	(1.027)
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.722</b>	-	-	-	<b>695</b>

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2024.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2025 ni a 2024.

A 31 de diciembre de 2025 figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 1.722 euros (0 euros en el ejercicio 2024).

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas. Sobre los bienes anteriores, no se ha procedido a dotar deterioro alguno al ser su importe recuperable igual o superior al valor neto contable. Tampoco se ha visto modificada la vida útil de los elementos del inmovilizado material.

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

A 31 de diciembre de 2025 no existen compromisos firmes de compra.

### 6.2 Inmovilizado material

El detalle del inmovilizado material a 2025 y 2024 es el siguiente:

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

	2025				
	01/01/2024	Adiciones	Trasposos	Retiros	31/12/2024
<b>Coste</b>	<b>35.293</b>	-	-	-	<b>35.293</b>
Instalaciones	34.177	-	-	-	34.177
Mobiliario	581	-	-	-	581
Equipos proceso información	535	-	-	-	535
<b>Amortizaciones:</b>	<b>(20.825)</b>	<b>(3.456)</b>	-	-	<b>(24.281)</b>
Instalaciones	(20.408)	(3.408)	-	-	(23.816)
Mobiliario	(149)	(48)	-	-	(197)
Equipos proceso información	(268)	-	-	-	(268)
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.956.267</b>	<b>(3.456)</b>	-	-	<b>11.012</b>

No se han producido altas ni bajas de inmovilizado material durante el ejercicio 2025 ni el ejercicio 2024.

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 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. A 31 de diciembre de 2025 ni 2024 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. El Consejo de Administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

### 6.3 Inversiones inmobiliarias

El movimiento en el ejercicio 2025 y 2024 ha sido:

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

	01/01/2024	Adiciones	Trasposos	Retiros	31/12/2024
<b>Coste</b>	<b>4.978.252</b>	<b>796.313</b>	-	<b>(239)</b>	<b>5.774.326</b>
Terrenos	3.491.936	564.327	-	-	4.056.263
Construcciones	1.486.316	231.986	-	(239)	1.718.063
<b>Amortizaciones:</b>	<b>(42.078)</b>	<b>(22.776)</b>	-	-	<b>(64.855)</b>
Construcciones	(42.078)	(22.776)	-	-	(64.855)
<b>Valor neto contable</b>	<b>4.936.174</b>	<b>773.537</b>	-	<b>(239)</b>	<b>5.709.472</b>

Durante el ejercicio 2025 se ha enajenado un único inmueble (0 inmuebles en el ejercicio 2024). Por la operación se ha registrado un resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 32.920 euros.

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

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han adquirido a la empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U. elementos de inmovilizado material por importe de 48.719 euros relativos a obras de mejora e instalaciones técnicas en varios inmuebles de la Sociedad (8.533 euros a 31 de diciembre de 2024).

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han adquirido a la empresa del grupo ALQUILER SEGURO, S.A.U.; elementos de inmovilizado material por importe de 72.963 euros relativos a servicios de intermediación que han sido considerados mayor valor de adquisición de los inmuebles adquiridos (9.301 euros en el ejercicio 2024).

A 31 de diciembre de 2025 sólo existía el siguiente compromiso firme de compra:

Ref.	Inmuebles	Fecha de compromiso	Precio de compra
0067	Calle Ribelles Comins 15, 5º 10	19/12/2025	97.500

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	Valor Neto Contable
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	59.583	47.635		(4.845)	102.373
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	159.205	39.305		(4.063)	194.447
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	204.236	32.021		(3.067)	233.191
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	157.460	22.700		(2.346)	177.814
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	179.887	57.793		(5.913)	231.767
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	196.253	70.272		(7.217)	259.308
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	139.082	33.273		(3.385)	168.970
8	C/GOYA 116, 3º 2	97.835	60.962		(6.294)	152.503
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	138.471	38.900		(3.907)	173.463
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	88.998	29.747		(2.880)	115.865
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	159.957	38.696		-	198.653
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	460.764	141.133		(12.062)	589.835
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	139.700	55.975		(2.487)	193.188
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	120.837	22.836		(2.291)	141.382
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	125.767	46.412		-	172.179
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	88.117	14.635		(645)	102.107
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	52.599	24.608		(701)	76.506
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	65.684	44.858		(1.369)	109.173
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	33.473	44.764		(1.330)	76.907
20	C/CALIFORNIA 26	49.166	91.363		(2.723)	137.806
21	C/FONT 51, 2º 2	70.817	48.538		(1.422)	117.933
22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	54.895	68.798		(2.094)	121.599
23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	47.411	32.756		(999)	79.167
24	C/PERAFITA 20, 1º 2	32.977	43.627		(1.324)	75.281
25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	76.299	37.893		(1.141)	113.051
26	C/DE L'ALCARRIA 30, 3º 1	47.854	48.102		(1.398)	94.558
27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	49.851	25.846		(786)	74.911
28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	58.536	64.730		(1.933)	121.333
29	C/ELIONOR 26, 1º 1	74.680	29.885		(912)	103.653
30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	43.144	21.891		(667)	64.368
31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	54.376	25.614		(776)	79.214
33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	49.761	44.555		(1.360)	92.956
34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	45.035	37.115		(1.133)	81.017
35	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, ENT. 2	46.238	37.104		(1.076)	82.266
36	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, BAJO 2 E. B	49.829	40.542		(1.104)	89.267
37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	100.327	23.998		(624)	123.701
38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	48.081	26.742		(639)	74.184
39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	105.622	28.433		(443)	133.612
40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	86.748	10.480		(163)	97.065
41	C/PINTORA ANGELES SANTOS 13	72.356	18.829		(291)	90.893
42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B	58.171	27.975		(413)	85.733
43	C/SAN ANTONIO 20, ESC. 1, 2º 2	21.264	52.929		(412)	73.781

44	C/SANTA ANA 17, BAJO B	24.112	76.807		(544)	100.375
45	C/PABLO NERUDA 3, 1ºB	55.834	50.268		(354)	105.748
46	C/FELIPE HERRERO ARIAS 10, 4ºB	27.801	53.727		(374)	81.154
47	C/SAN JUAN 32, 3º 1	40.546	22.780		(290)	63.036
48	C/FCO. GINER DE LOS RIOS 5, 4º DCHA.	21.197	89.780		(596)	110.381
49	PLAZA DE LA ERMITA 1, 2ºD	34.379	78.790		(514)	112.654
50	C/ALHAMBRA 10, 1ºD	32.043	64.284		(401)	95.926
51	CTRA. SAN JAVIER 58, 1ºD	21.882	69.589		(401)	91.070
52	C/AUXIAS MARCH 34, 4ºB	53.156	31.862		(190)	84.827
53	CARRIL CONDE ALMODOVAR 12, 3ºB	22.713	77.156		(457)	99.412
54	PASAJE DE FRANCISCA ALBA 6, 1º 1	16.558	75.269		(344)	91.483
55	PASEO DE LA ESTACION 33, 9º 1	55.021	32.467		(133)	87.355
56	C/DOCTOR FLEMING 8, 1º 2	42.966	98.046		(334)	140.679
57	C/ARAGON 14, 4ºA	83.794	48.227		(154)	131.867
58	C/VICTORINO BAYO 7, 2ºA	104.558	44.236		(138)	148.656
59	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO B	118.435	27.889		(72)	146.252
60	C/MONTSENY 52, 3ºA	93.494	57.987		(96)	151.385
61	C/CORDOBA 3, ESC. 1, 3ºD	104.704	45.560		(30)	150.234
62	PLAZA RIO GALLEGO 1, 3ºC	86.822	49.970		(33)	136.759
63	C/MODISTA 2, 1º DCHA.	99.435	24.921		(16)	124.340
64	C/ALCALDE TARREGA 33, 2ºA	64.307	40.124		(23)	104.408
65	C/SATSUMA 4, 10ºC	46.385	77.971		(48)	124.308
66	C/JOAQUIN CHAPAPIETA 137, ESC. A, 5º 7	50.710	42.920		(23)	93.607
<b>TOTALES</b>		<b>5.312.197</b>	<b>3.034.898</b>		<b>(94.200)</b>	<b>8.252.895</b>

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

Salvo por las cargas hipotecarias que figuran sobre 37 inmuebles a 31 de diciembre de 2025 con la finalidad de obtener financiación por el préstamo firmado con fecha 10 de junio de 2025 con la entidad financiera Deutsche Bank (nota 11), no existe ningún activo que se encuentre sujeto a otras garantías (2024: no existían activos sujetos a ninguna garantía).

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 no hay elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 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 13).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo.

Los ingresos mínimos por año son:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes
Ingresos mínimos esperados	545.280	556.186	567.309	578.655	590.229	602.033
	<b>545.280</b>	<b>556.186</b>	<b>567.309</b>	<b>578.655</b>	<b>590.229</b>	<b>602.033</b>

#### Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada, esto es su valor neto contable. Según los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 31 de diciembre de 2025 ni 2024, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2025 y 2024.

A 31 de diciembre de 2025 la cartera de inmuebles de la Sociedad ha sido valorada por Sociedad de Tasación, S.A. en 11.597.220 euros, lo que representa una revalorización del 40,52% sobre los 8.252.895 euros que representa su valor neto contable a dicha fecha.

Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado el informe de valoración de mercado de los activos de la Sociedad conforme a los estándares definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidos en el Libro Rojo (Red Book) "RICS Valuation-Global Standards" publicado el 2 de diciembre de 2024, en vigor desde el 31 de enero de 2025, que incorpora las Normas Internacionales de Valoración (IVS) y las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). La cartera de inmuebles valorada está compuesta por 65 inmuebles, sobre los cuales la Sociedad ostenta a 31 de diciembre de 2025 el pleno

dominio de 64 viviendas, así como la nuda propiedad de 2 viviendas. Asimismo, un activo dispone de anejos privativos, tales como trasteros y/o plazas de garaje, tanto de forma inseparable como de forma independiente.

A 31 de diciembre de 2024, la valoración de las inversiones inmobiliarias (42 inmuebles y correspondiente anejo) realizada por Sociedad de Tasación, S.A., ascendió a 7.747.328,00 euros, lo que representaba una revalorización del 35,69% sobre los 5.709.472,66 euros que representa su valor neto contable a dicha fecha.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han reconocido por tanto correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad, no existiendo, a juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro.

## 7. Instrumentos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (nota 16) y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

### 7.1 Activos financieros:

*(Handwritten signature)*

<b>Largo plazo</b>
Activo financiero a coste amortizado
<b>Corto plazo</b>
Activo financiero a coste amortizado
<b>Total</b>

Créditos		Derivados		Otros		Total	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
32.874	25.785	32.874	25.785	1.159	20.634	34.033	46.419
32.874	25.785	32.874	25.785	1.159	20.634	34.033	46.419
1.159	20.634	1.159	20.634				
34.033	46.419	34.033	46.419				

### 7.2 Pasivos financieros:

<b>Largo plazo</b>
Pasivo financiero a coste amortizado
<b>Corto plazo</b>
Pasivo financiero a coste amortizado
<b>Total</b>

Euros

Deuda con entidades financieras		Derivados		Otros		Total	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
3.369.584	-	39.261	2.330.938	3.408.845	2.330.938	3.408.845	2.330.938
3.369.584	-	39.261	2.330.938	3.408.845	2.330.938	3.408.845	2.330.938
33.609	-	910.606	124.252	944.215	124.252	944.215	124.252
33.609	-	910.606	124.252	944.215	124.252	944.215	124.252
3.403.193	-	949.867	2.455.190	4.353.060	2.455.190	4.353.060	2.455.190

## 8. Activos financieros

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2025	Importe 31/12/2024
<b>No corriente</b>		
Otros activos financieros	32.874	25.785
<b>Corriente</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.159	20.634
<b>Total</b>	<b>34.033</b>	<b>46.419</b>

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.

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 31 de diciembre de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

El vencimiento de "Otros activos financieros a largo plazo" es similar a los vencimientos de "Otros pasivos financieros a largo plazo" que figuran en la Nota 11.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	32.874
	-	-	-	-	-	32.874

## 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 5.894.256,29 euros a 31 de diciembre de 2025 (146.662,89 euros al 31 de diciembre de 2024) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración. No obstante, el importe correspondiente al desembolso total procedente de la ampliación de capital dineraria elevada a público con fecha 31 de diciembre de 2025 no cuenta con disponibilidad hasta la entrega de las nuevas acciones a sus accionistas, hito que será alcanzado tras la incorporación a negociación de las nuevas acciones en BME Scaleup tras la inscripción de la escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil de Madrid y la inscripción de las nuevas acciones en el registro contable de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("IBERCLEAR"). Se ha inscrito con fecha marzo de 2026 y posteriormente se procederá a la puesta a cotización.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades Banco Santander, Banco de Sabadell y Deutsche Bank (a 31 de diciembre de 2024: una cuenta corriente en Banco Santander y otra en Banco de Sabadell) que devengan tipos de interés de mercado.

## 10. Patrimonio neto

### Capital social

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con un capital social que se compone de 950.044 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una, por lo que el capital social quedó fijado en 9.500.440 euros (364.782 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una en el ejercicio 2024).

La Sociedad efectuó tras su constitución, distintas ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas:

- Con fecha 22 de julio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la entidad en 1.352.180,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 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 5.000.000,00 euros. Asimismo, el patrimonio neto de la Sociedad fue incrementado por importe de 150.091,98 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 10,00 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 9.500.440,00 euros divididos en 950.044 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 950.044, ambas inclusive.

A 31 de diciembre de 2025, los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas a 31/12/2025	Part. directa	Part. indirecta
ALQUILER SEGURO, S.A.U.	52,63%	-
VENTU EUROPE, S.L.	17,05%	-
BUGA SELER, S.L.	14,21%	-
08022003 LIMITED	14,21%	-
D. Antonio Carroza Pacheco (Presidente y Consejero Delegado)	-	23,68%
Aurica Growth Fund IV, F.C.R.	-	15,94%
D. Josep Guardiola Sala	-	14,21%
Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A.	-	10,37%

Alquiler Seguro, S.A.U. a su vez está controlada al 100% por Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. ("ENACOM" o "ALQUILER SEGURO GRUPO") por lo que las participaciones indirectas que afloran en la Sociedad son, por parte de (1) D. Antonio Carroza Pacheco, socio único de Tau Advisors United, S.L., sociedad propietaria del 45,00144917% de ENACOM, y accionista único de Alquiler Seguro, S.A.U. que posee el 52,63% de la Sociedad, (2) Aurica Growth Fund IV, F.C.R., propietaria del 30,29371715% de ENACOM, accionista único de Alquiler Seguro, S.A.U. que posee el 52,63% de la Sociedad, y (3) Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A., propietaria del 19,70436884% de ENACOM, accionista único de Alquiler Seguro, S.A.U. que posee el 52,63% de la Sociedad.

El Consejo de Administración no tiene conocimiento de la existencia de otros accionistas con una posición directa o indirecta igual o superior al 10%.

A 31 de diciembre de 2024, el accionista único de la Sociedad era Alquiler Seguro, S.A.U., que a su vez está controlada al 100% por Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. ("ENACOM") siendo los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad los siguientes a dicha fecha:

Accionistas a 31/12/2024	Part. directa	Part. indirecta
Alquiler Seguro, S.A.U.	100,00%	-
D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero)	-	45,01%
Aurica Growth Fund IV, F.C.R.	-	30,29%
Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A.	-	19,70%

#### Resultado del ejercicio

El resultado que arroja la Sociedad en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es de -26.084 euros (-87.968 euros a 31 de diciembre de 2024).

### Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene constituida la reserva legal procedente de ejercicios anteriores. Asimismo, como consecuencia del resultado negativo del ejercicio, no puede destinarse ningún importe a la reserva legal como parte de la aplicación de resultados.

### Otras Reservas

El importe de otras reservas que arroja la Sociedad en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es de -203.337 euros (-134.014 euros a 31 de diciembre de 2024)

### Resultados negativos de ejercicios anteriores

El importe de resultados negativos de ejercicios anteriores que arroja la Sociedad en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es de -178.065 euros (-90.097 euros a 31 de diciembre de 2024).

## 11. Pasivos financieros

A continuación, se detallan los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 16)	-	2.303.763
Deudas con entidades financieras	3.369.584	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	39.261	27.175
	<b>3.408.845</b>	<b>2.330.938</b>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades financieras	33.609	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 16)	843.405	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	3.776	-
Acreedores varios	48.811	42.464
Acreedores grupo (nota 16)	14.614	87.191
	<b>944.215</b>	<b>129.655</b>

### 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 3.500.000,00 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 50,29% y (iii) una ratio de cobertura del servicio de la deuda superior a 1,25 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 al cierre del ejercicio 2025 asciende a 33.609 euros (0 euros en el ejercicio 2024).

### 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.

## 12. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a liquidaciones fiscales al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones IS	1.981	-	-	-
Retenciones IRPF	-	4.346	-	5.404
<b>TOTAL</b>	<b>1.981</b>	<b>4.346</b>	<b>-</b>	<b>5.404</b>

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

### Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estas cuentas anuales, 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 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(26.084)</b>	<b>(87.968)</b>
<b>Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto</b>	-	<b>(7.406)</b>
<b>Diferencias permanentes régimen SOCIMI</b>	<b>309</b>	<b>998</b>
Aumentos	309	998
Disminuciones	-	-
<b>Diferencias permanentes régimen general</b>	<b>72.554</b>	-
Aumentos	72.554	-
Disminuciones	-	-
<b>Diferencias temporarias</b>	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
<b>Bases imponibles negativas ejercicios anteriores</b>	<b>46.779</b>	-
<b>Base imponible fiscal</b>	-	<b>(94.376)</b>

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.

El importe a 31 de diciembre de 2024 de ajustes permanentes (998 euros) se corresponde con el siguiente detalle:

- a) Regularizaciones de saldos contables por importe de 790 euros.
- b) Recargos por importe de 208 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 ha reconocido una ganancia patrimonial de 32.918,80 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) Ajustes positivos derivados de la transmisión del inmueble:
  - Ajuste positivo por la ganancia patrimonial neta derivada de la transmisión por importe de 32.919 euros.
  - Ajuste positivo derivado del rendimiento neto del arrendamiento del inmueble desde su adquisición hasta la fecha de transmisión por importe de 13.658 euros.
- c) Ajuste positivo derivado de recargos en obligaciones correspondientes a este inmueble por importe de 201,05 euros.

Ninguna deducción ha sido aplicable durante del ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen bases imponibles negativas pendientes de compensación previas a la conversión de la sociedad en SOCIMI por importe de 70.433,10 euros, de los cuales han sido compensados 46.779,29 euros a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2025.

### 13. Ingresos y gastos

#### 13.1 Ingresos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios relativa a la prestación de servicios correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Ingresos por arrendamientos	384.723	307.945
<b>Total</b>	<b>384.723</b>	<b>307.945</b>

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 384.723 euros (307.945 euros a 31 de diciembre de 2024) todos ellos provenientes del arrendamiento de larga duración de viviendas.

#### 13.2 Otros gastos de explotación

El desglose de "Otros gastos de explotación" en el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Reparaciones y conservación	-	399
Servicios profesionales independientes	148.959	212.514
Primas de seguros	10.283	8.281
Servicios bancarios	-	489
Suministros	5.598	5.134
Otros servicios	92.086	68.211
Otros tributos	16.790	11.056
<b>Total</b>	<b>273.716</b>	<b>306.084</b>

Al 31 de diciembre de 2025 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", así como por los servicios profesionales independientes relacionados por la cotización en bolsa (a 31 de diciembre de 2024 principalmente por la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", los gastos derivados de la transformación de la Sociedad en sociedad anónima, y los gastos de inicio de cotización en bolsa).

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 y los costes de empresas del grupo por los servicios prestados de gestión.

### 13.3 Gastos de personal

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se registran en el epígrafe de gastos de personal:

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Sueldos y salarios	2.410	-
Seguridad Social	814	-
<b>Total</b>	<b>3.224</b>	<b>-</b>

La distribución del personal de la Sociedad al cierre del ejercicio 2025 y 2024 por categorías y sexo, se detalla en el siguiente cuadro:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	-	-	-	-	-	-
Directores y gerentes	-	-	-	-	-	-
Técnicos y profesionales cualificados	1	-	1	-	-	-
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2025 y 2024 se desglosa en el siguiente cuadro:

	2025	2024
Consejeros	-	-
Directores y gerentes	-	-
Técnicos y profesionales cualificados	1	-
<b>Total empleo medio</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

### 13.4 Resultado financiero

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se registran en el epígrafe de gastos financieros:

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos por cuenta remunerada	10.845	-
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses por deudas con entidades de crédito	90.727	-
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 16)	51.746	60.246
Intereses por actualización de provisiones	3.462	3.626
<b>Resultado financiero</b>	<b>(135.090)</b>	<b>(63.872)</b>

## 14. Otra información

### 14.1 Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

Periodo medio de pago a proveedores	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	27	15

Periodo medio de pago a proveedores	2025	2024
Ratio de operaciones pagadas	26,31	12,68
Ratio de operaciones pendientes de pago	28,29	30,02
Total pagos realizados	581.703,49	268.702,45
Total pagos pendientes	62.717,20	45.637,83
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	417.866,61	256.662,20
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.659	1.241
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	71,83%	95,52%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	93,89%	97,56%

#### 14.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio por auditores en el ejercicio 2025 y 2024 se detalla a continuación:

	2025 (PwC)	2024 (Grant Thornton)
Servicios de auditoría	12.500	7.124
<b>Saldo final</b>	<b>12.500</b>	<b>7.124</b>

No se han prestado otros servicios fiscales, requeridos por normativa u otros servicios a la Sociedad por PwC ni por otras sociedades de la red de PwC durante el ejercicio 2025 ni 2024.

Por parte de Grant Thornton se han devengado en el ejercicio 2025 2.130 euros por otros servicios relacionados con el Informe especial de aumento de capital por compensación de créditos (0 euros en el ejercicio 2024).

#### 14.3 Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad no tiene presentadas garantías adicionales con terceros al cierre del ejercicio 2025 ni 2024.

#### 14.4 Contingencias

La Sociedad no tiene contingencias abiertas al cierre del ejercicio 2025 ni 2024.

#### 15. Consejo de administración y alta dirección

Con fecha 6 de junio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil, adoptó, las siguientes decisiones:

- Primero. Aceptación de la dimisión presentada por D. Ramón Gayón Pintado y D. Sergi Gargallo Lorente como Consejeros del Consejo de Administración, así como la aceptación de la dimisión presentada por D. Sergi Gargallo Lorente como Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración.
- Segundo. Nombramiento de Consejeros a D. David Caraballo García, D. Martín Vargas Beato y D. Pablo Pérez Caldaya. Además, toman en conocimiento que, por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, la retribución de los Consejeros se encuentra suspendida, adhiriéndose todos ellos libremente a esta decisión.

Asimismo, el entonces Accionista Único acordó renovar en su cargo de Consejeros del Consejo de Administración, por el plazo de seis (6) años a D. Antonio Carroza Pacheco y a D. Jesús Martí Alcázar, los cuales aceptaron su renovación del cargo.

Por otro lado, con misma fecha 6 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil, ha adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos:

- Primero. Distribución de cargos. Acordar por unanimidad nombrar Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad a D. Antonio Carroza Pacheco, aceptar la dimisión de GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L como Secretario no Consejero del Consejo de Administración, y nombrar Secretario No Consejero del Consejo de Administración a D. Carlos Sánchez Nieto.
- Segundo. Nombramiento de Consejero Delegado. Se acordó por unanimidad nombrar Consejero Delegado a D. Antonio Carroza Pacheco, reiterando la renuncia temporal realizada en reunión del Consejo de fecha 17 de diciembre de 2024.

Tras el nombramiento de D. Antonio Carroza Pacheco como Presidente y Consejero Delegado, la Sociedad cuenta con dos Consejeros Delegados, manteniendo D. Jesús Martí Alcázar su cargo como Consejero Delegado de la Sociedad.

Por tanto, a 31 de diciembre de 2025, los miembros del Consejo de Administración son:

- D. Antonio Carroza Pacheco (Presidente y Consejero Delegado Dominical)
- D. Jesús Martí Alcázar (Consejero Delegado Ejecutivo)
- 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 24.000,00 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 (24.000,00 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. No hay seguros de responsabilidad civil contratados.

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 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 31 de diciembre de 2025, ni 31 de diciembre de 2024 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 2025, ni a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2024) adicionales a los miembros del Consejo de Administración. No hay seguros de responsabilidad civil contratados.

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.

**16. 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 31/12/2025, IVA no incluido	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	236.792
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	121.682

Transacciones con vinculadas a 31/12/2024, IVA no incluido	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	113.396
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	14.999

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):

- a) **Alquiler Seguro, S.A.U.:** servicios de property management para la Sociedad, por importe de 91.064 euros de los cuales 72.963,31 han sido activados (23.951 euros, de los cuales 7.697 fueron activados en 2024). Cabe recordar que Alquiler Seguro, S.A.U. formalizó el 1 de febrero de 2024 un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determinaba la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad, pactándose la aplicación un descuento del 50% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo. Dicha bonificación fue igualmente pactada mediante la formalización del Contrato de Property Management con fecha 1 de mayo de 2024, y finalmente cancelada con fecha 31 de diciembre de 2025.
- b) **Generación Plus Legal, S.L.:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado, y suplidos de diferentes registros de la propiedad, por importe de 15.034,45 euros (8.284,98 euros, de los cuales 250,00 euros fueron activados en 2024).
- c) **General de Contratas y Energías, S.L.:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 56.545,99 euros, de los cuales 48.718,73 euros han sido activados (12.764,30 euros, de los cuales 7.051,70 euros fueron activados euros en 2024).
- d) **Alquiler Seguro Energía, S.A.:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 790,47 euros (260,08 euros en 2024).

Por otro lado, 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 73.356,71 euros IVA no incluido (33.917,87 euros en 2024).

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

PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
Deudas empresas del grupo, asociadas y vinculadas a largo plazo	-	2.303.763
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas	14.614	20.808
Deudas empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo	843.405	-

Las "Deudas con empresas del grupo" se corresponden:

Préstamo formalizado en el ejercicio 2023 por importe de 1.800.000 euros por el entonces accionista único y con novación y ampliación por importe de 2.300.000,00 euros con fecha 12 de diciembre de 2024. Dicho contrato de préstamo devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 1,25%. No obstante, con fecha 30 de junio de 2025, las partes acordaron declarar compensar parte del préstamo por ampliación de capital (nota 9) dicho contrato de préstamo en la cantidad de 1.502.272 euros, quedando vivo el resto del préstamo en la cantidad restante en la cantidad de 797.728 euros en los mismos términos y condiciones que los recogidos en el contrato de préstamo.

Las deudas con empresas del grupo se han reclasificado en el corto plazo ya que se consideran que serán exigibles en el corto plazo dado que se ha alcanzado el hito contractual que activaba la devolución (conseguir una ampliación de capital superior a 3.000.000 euros).

A 31 de diciembre de 2025 se han devengado 51.746 euros en concepto de los intereses ordinarios relativos a dicho préstamo, de los que 45.677 euros se encuentran pendientes de pago al cierre de ejercicio (a 31 de diciembre de 2024 fueron devengados 60.245 euros en concepto de los intereses ordinarios y 0 euros pendientes de pago).

#### b) Vinculadas

Se considera, dada la titularidad de las participaciones de la misma, a la sociedad gestora Orange Town Asset Management como sociedad vinculada a Alquiler Seguro Asset Market, S.A.

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

Transacciones con vinculadas a 31/12/2025, IVA no incluido		Empresas vinculadas
Recepción de servicios		73.357

Transacciones con vinculadas a 31/12/2024, IVA no incluido		Empresas vinculadas
Recepción de servicios		33.918

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

PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas	8.238	-

#### 17. 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 31 de diciembre de 2025 se reflejan en reservas (negativas) el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil, así como del registro de gastos correspondientes a ejercicios anteriores. Esta partida alcanza a 31 de diciembre de 2025 un importe de 203.337,00 euros (134.014,25 euros a 31 de diciembre de 2024).
- d) Durante el ejercicio 2025 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2024, toda vez que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -90.096,76 euros, a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 31 de diciembre de 2025 es de -178.065,38 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.	Activo	Fecha adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	31-01-20	35	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, ENT. 2	25-01-24
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	31-01-20	36	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, BAJO 2 , E. B	01-03-24
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	31-01-20	37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	04-04-24
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	31-01-20	38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	29-05-24
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	31-01-20	39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	17-12-24
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	31-01-20	40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	17-12-24
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	31-01-20	41	C/PINTORA ANGELES SANTOS 13	17-12-24
8	C/GOYA 116, 3º 2	31-01-20	42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B	17-12-24
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	31-01-20	43	C/SAN ANTONIO 20, ESC. 1, 2º 2	25-06-25
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	31-01-20	44	C/SANTA ANA 17, BAJO B	08-07-25
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	31-01-20	45	C/PABLO NERUDA 3, 1ºB	10-07-25
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	27-07-20	46	C/FELIPE HERRERO ARIAS 10, 4ºB	15-07-25
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	31-01-20	47	C/SAN JUAN 32, 3º 1	16-07-25
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	31-01-20	48	C/FCO. GINER DE LOS RIOS 5, 4º DCHA.	23-07-25
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	09-07-21	49	PLAZA DE LA ERMITA 1, 2ºD	24-07-25
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	24-10-22	50	C/ALHAMBRA 10, 1ºD	31-07-25
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	14-12-23	51	CTRA. SAN JAVIER 58, 1ºD	07-08-25
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	14-12-23	52	C/AUXIAS MARCH 34, 4ºB	07-08-25
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	14-12-23	53	CARRIL CONDE ALMODOVAR 12, 3ºB	07-08-25
20	C/CALIFORNIA 26	14-12-23	54	PASAJE DE FRANCISCA ALBA 6, 1º 1	28-08-25
21	C/FONT 51, 2º 2	14-12-23	55	PASEO DE LA ESTACION 33, 9º 1	23-09-25
22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	14-12-23	56	C/DOCTOR FLEMING 8, 1º 2	10-10-25
23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	14-12-23	57	C/ARAGON 14, 4ºA	15-10-25
24	C/PERAFITA 20, 1º 2	14-12-23	58	C/VICTORINO BAYO 7, 2ºA	17-10-25
25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	14-12-23	59	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO B	30-10-25
26	C/DE L'ALCARRIA 30, 3º 1	14-12-23	60	C/MONTSENY 52, 3ºA	21-11-25
27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	14-12-23	61	C/CORDOBA 3, ESC. 1, 4ºD	16-12-25
28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	14-12-23	62	PLAZA RIO GALLEGO 1, 3ºC	16-12-25
29	C/ELIONOR 26, 1º 1	14-12-23	63	C/MODISTA 2, 1º DCHA.	16-12-25
30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	14-12-23	64	C/ALCALDE TARREGA 33, 2º4	16-12-25
31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	14-12-23	65	C/SATSUMA 4, 10ºC	17-12-25
33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	14-12-23	66	C/JOAQUIN CHAPAPRIETA 137, ESC. A, 5º 7	19-12-25
34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	14-12-23			

- 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 5 explicativa.
- j) A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación con las inversiones inmobiliarias por valor de 8.252.894,68 euros.

A estos efectos, y como consecuencia de la ampliación de capital elevada a público el 31 de diciembre de 2025, el efectivo y otros equivalentes de efectivo se deben distribuir transitoriamente de forma proporcional entre el valor de los activos que sí computan para el 80% y el valor de los activos que no computan, de forma que su impacto en el cálculo del requisito del 80% es neutral hasta que se materialice la inversión efectiva, dado que ese efectivo va a destinarse a invertir en activos inmobiliarios en un plazo razonable y justificado según el Consejo de Administración.

En consecuencia, las inversiones inmobiliarias suponen el 96,98% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

Promedio último trimestre a 31/12/2025		Porcentaje
Total activo	8.510.280,65	100,00%
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8.252.894,68</b>	<b>96,98%</b>

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 2024.

- 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.

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

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2025 y ni a 31 de diciembre de 2024.

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.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

#### 19. Hechos posteriores

Entre los días 21 de enero y 27 de febrero de 2026, la Sociedad ha adquirido el pleno dominio de las siguientes 4 viviendas por un importe total de 425.500,00 euros, financiadas gracias al préstamo hipotecario formalizado con fecha 10 de junio de 2025:


Ref.	Inmuebles	Fecha de compra	Precio de compra
0067	Calle Ribelles Comins 15, 5º 10	21/01/2025	97.500,00
0068	Calle Escultor Navascués 5, 3º Izq.	13/02/2026	98.000,00
0069	Avenida de la Constitución, 239, 2º, 8º	13/02/2026	145.000,00
0070	Calle Capitán Baltasar Tristany 69, 3º 2	27/02/2026	85.000,00

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se han producido hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 que puedan tener efecto en el presente informe de gestión.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Con fecha 25 de marzo de 2026 y, de acuerdo con la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 formulan las presentes cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo las notas explicativas y el informe de gestión, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, 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



**ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.**

**Informe de Gestión del ejercicio 2025**

## Exposición fiel del negocio y estructura organizativa

Su estructura organizativa a 31 de diciembre de 2025 se fundamenta como sigue a continuación:

1. Un Órgano de Administración compuesto por un Consejo de Administración, formado por 5 consejeros y un Secretario No Consejero.
2. Una Sociedad Gestora (Orange Town Asset Management, S.L.) que dota de operatividad a la Sociedad en virtud de funciones delegadas, entre ellas, las labores de *Asset Management*.
3. Un *Property Manager* (Alquiler Seguro, S.A.U.) que ejecuta las labores de comercialización y gestión de los arrendamientos de la Sociedad.



### 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 (sujeto a las materias reservadas que se describen más adelante).
- f) Realizar todas aquellas actuaciones de gestión en materia de prevención de blanqueo de capitales en todo aquello que la Sociedad pueda delegar en la Gestora de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, con las trasposiciones de 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 (3.000,00) 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, 20.000.000,00 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 (7,00%) 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](http://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:
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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 (150,00) EUROS tras la formalización de cada nuevo contrato de arrendamiento tras el análisis de solvencia de aquellos inquilinos que ya arriendan el inmueble, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.

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.

#### Identificación de los órganos responsables

Con fecha 6 de junio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil, adoptó, las siguientes decisiones:

- Primero. Aceptación de la dimisión presentada por D. Ramón Gayón Pintado y D. Sergi Gargallo Lorente como Consejeros del Consejo de Administración, así como la aceptación de la dimisión presentada por D. Sergi Gargallo Lorente como Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración.
- Segundo. Nombramiento de Consejeros a D. David Caraballo García, D. Martín Vargas Beato y D. Pablo Pérez Caldaya. Además, toman en conocimiento que, por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, la retribución de los Consejeros se encuentra suspendida, adhiriéndose todos ellos libremente a esta decisión.

Asimismo, el Accionista Único acordó renovar en su cargo de Consejeros del Consejo de Administración, por el plazo de seis (6) años a D. Antonio Carroza Pacheco y a D. Jesús Martí Alcázar, los cuales aceptaron su renovación del cargo.

Por otro lado, con misma fecha 6 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil, ha adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos:

- Primero. Distribución de cargos. Acordar por unanimidad nombrar Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad a D. Antonio Carroza Pacheco, aceptar la dimisión de GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L como Secretario no Consejero del Consejo de Administración, y nombrar Secretario No Consejero del Consejo de Administración a D. Carlos Sánchez Nieto.
- Segundo. Nombramiento de Consejero Delegado. Se acordó por unanimidad nombrar Consejero Delegado a D. Antonio Carroza Pacheco, reiterando la renuncia temporal realizada en reunión del Consejo de fecha 17 de diciembre de 2024.

Tras el nombramiento de D. Antonio Carroza Pacheco como Presidente y Consejero Delegado, la Sociedad cuenta con dos Consejeros Delegados, manteniendo D. Jesús Martí Alcázar su cargo como Consejero Delegado de la Sociedad.

Por tanto, a 31 de diciembre de 2025, los miembros del Consejo de Administración son:

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

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

- d) 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 24.000,00 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 (24.000,00 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.

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 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 31 de diciembre de 2025, ni 31 de diciembre de 2024 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 2025, ni a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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.

e) Retribución al personal de Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2024) adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

f) 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.

### Evolución de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2025

Al inicio del ejercicio 2025, la Sociedad contaba con un capital social de 3.647.820 euros totalmente desembolsados y poseía el pleno dominio el pleno dominio de 40 viviendas y 1 plaza de garaje; así como la nuda propiedad de 2 viviendas y 1 plaza de garaje) valorados a 31 de diciembre de 2024 por importe total de 7.747.328 euros por Sociedad de Tasación, S.A.

El desglose de la cartera era el siguiente, tal y como se ilustra a continuación:

Tipo de posesión sobre la cartera a 1 de enero de 2025	Número de viviendas	Número de anejos vinculados
Pleno dominio	40	1
Nuda propiedad	2	1
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>2</b>

En consecuencia, la Sociedad inició el ejercicio con una cartera de 40 inmuebles principales susceptibles de ser alquilados 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, y que fueron clasificados como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo, con su naturaleza. La Sociedad figuraba asimismo como arrendador para los 40 contratos de arrendamiento de vivienda habitual tras su formalización o bien por su subrogación (como consecuencia de la adquisición de inmuebles ya arrendados en el momento de su compra).

Asimismo, con esa misma fecha 14 de mayo, el Accionista Único adoptó la decisión de aumentar de capital social por importe nominal máximo de 23.719.340 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.371.934 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con renuncia del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Asimismo, con fecha 14 de mayo el Consejo de Administración de la Sociedad, adoptó por unanimidad, y con el fin de agilizar la operativa diaria y la ejecución fluida de las decisiones tomadas por la Sociedad, nombrar

Consejero Delegado a D. Jesús Martí Alcázar, delegándose, de manera solidaria, todas las facultades salvo las indelegables.

Con fecha 6 de junio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil, adoptó, las siguientes decisiones:

Primero. Aceptación de la dimisión presentada por D. Ramón Gayón Pintado y D. Sergi Gargallo Lorente como Consejeros del Consejo de Administración, así como la aceptación de la dimisión presentada por D. Sergi Gargallo Lorente como Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración.

Segundo. Nombramiento de Consejeros a D. David Caraballo García, D. Martín Vargas Beato y D. Pablo Pérez Caldaya. Además, toman en conocimiento que, por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, la retribución de los Consejeros se encuentra suspendida, adhiriéndose todos ellos libremente a esta decisión.

Asimismo, el Accionista Único acordó renovar en su cargo de Consejeros del Consejo de Administración, por el plazo de seis (6) años a D. Antonio Carroza Pacheco y a D. Jesús Martí Alcázar, los cuales aceptaron su renovación del cargo.

Por otro lado, con misma fecha 6 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil, ha adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos:

Primero. Distribución de cargos. Acordar por unanimidad nombrar Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad a D. Antonio Carroza Pacheco, aceptar la dimisión de GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L como Secretario no Consejero del Consejo de Administración, y nombrar Secretario No Consejero del Consejo de Administración a D. Carlos Sánchez Nieto.

Segundo. Nombramiento de Consejero Delegado. Se acordó por unanimidad nombrar Consejero Delegado a D. Antonio Carroza Pacheco, reiterando la renuncia temporal realizada en reunión del Consejo de fecha 17 de diciembre de 2024.

Tras el nombramiento de D. Antonio Carroza Pacheco como Presidente y Consejero Delegado, la Sociedad cuenta con dos Consejeros Delegados, manteniendo D. Jesús Martí Alcázar su cargo como Consejero Delegado de la Sociedad.

Por tanto, los miembros del Consejo de Administración son desde dicha fecha:

- 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.

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 3.500.000,00 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%, (iii) la participación del accionista único como fiador de la operación, (iv) una ratio *loan to value* no superior al 50,29% y (v) una ratio de cobertura del servicio de la deuda superior a 1,25 veces.

Con fecha 16 de junio de 2025, y a pesar de la no intervención directa de la Sociedad, fue formalizado un Contrato de Mediación Inmobiliaria entre el *Property Manager* de la Sociedad (Alquiler Seguro, S.A.U.) y la Gestora como complemento al Contrato de Gestión y al Contrato de *Property Management*, cuyo objeto es la prestación de servicios de asesoramiento e intermediación inmobiliaria a prestar por el *Property Manager* a 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 por el *Property Manager*, trasladándose 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. Estos servicios devengarán a favor de Alquiler Seguro, S.A.U. unos honorarios equivalentes al 3% del precio de compra de los inmuebles efectivamente adquiridos por la Sociedad con un importe mínimo por inmueble del 3.000,00 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 señalar cada una de las operaciones, mediante suplico 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.

Con fecha 30 de junio de 2025, las partes acordaron declarar parcialmente vencido el préstamo formalizado el 11 de diciembre de 2024 de importe 2.300.000,00 euros otorgado por el Accionista Único Alquiler Seguro, S.A.U. en la cantidad de 1.502.271,98 euros, quedando vivo el resto del préstamo en la cantidad restante en la cantidad de 797.728,02 euros en los mismos términos y condiciones que los recogidos en el contrato de préstamo.

Durante el mes de julio y agosto de 2025, la Sociedad adquirió el pleno dominio de las siguientes 11 viviendas por un importe total de 956.500,00 euros, que fueron financiadas gracias al préstamo hipotecario formalizado con fecha 10 de junio de 2025:

Ref.	Inmueble	Fecha de compra	Precio de compra
0044	Calle Santa Ana 17, Bajo B	08/07/2025	92.000,00
0045	Calle Pablo Neruda 3, 1º B	10/07/2025	99.000,00
0046	Calle Felipe Herrero Arias 10, 4º B	15/07/2025	77.000,00
0047	Calle San Juan 32, 3º	16/07/2025	58.500,00
0048	Calle Fco. Giner de los Rios 5, 4º Dcha.	23/07/2025	106.000,00
0049	Plaza de la Ermita 1, 2ª D	24/07/2025	107.000,00
0050	Calle Alhambra, 10, 1º D	31/07/2025	90.000,00
0051	Carretera de San Javier 58, 1º D	07/08/2025	81.000,00
0052	Calle Auxiàs Mach 34, 4º B	07/08/2025	80.000,00
0053	Carril Conde Almodóvar 12, 3º B	07/08/2025	91.000,00
0054	Pasaje de Francisca Alba, 3 1º 1	28/08/2025	75.000,00

Con fecha 22 de julio, el Accionista Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 1.352.180,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante una operación por compensación de créditos total de 1.502.271,98 euros, quedando vivo el resto del préstamo en la cantidad restante en la cantidad de 797.728,02 euros en los mismos términos y condiciones que los recogidos en el contrato de préstamo de fecha 11 de diciembre de 2024. Asimismo, y como consecuencia de este aumento de capital, el capital social quedó inscrito en el Registro Mercantil en un total de 5.000.000,00 euros con fecha 4 de septiembre de 2025.

Con fecha 2 de septiembre, el Consejo de Administración aprobó para la ejecución de la ampliación de capital dineraria aprobada por el Accionista Único con fecha 14 de mayo de 2025, los términos para formalizar la suscripción y desembolso de las nuevas acciones, designando entidad colocadora, entidad agente y el calendario del periodo de suscripción de las nuevas acciones, desde el 17 de noviembre de 2025 y hasta el 26 de diciembre de 2025.

Asimismo, con esa misma fecha 2 de septiembre, el Consejo de Administración formuló los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2025.

Entre los días 23 de septiembre y 30 de octubre de 2025, la Sociedad adquirió el pleno dominio de las siguientes 5 viviendas por un importe total de 627.650,00 euros, que fueron financiadas gracias también al préstamo hipotecario formalizado con fecha 10 de junio de 2025:

Ref.	Inmueble	Fecha de compra	Precio de compra
0055	Paseo de la Estación 33, 9º 1	23/09/2025	83.000,00
0056	Calle Dr. Flemming 8, 1º 2	10/10/2025	135.000,00
0057	Calle Aragón 14, 4º A	15/10/2025	126.650,00
0058	Calle Victorino Bayo 7, 2º A	17/10/2025	143.000,00
0059	Calle Venancio Martín 46, Bajo B	30/10/2025	140.000,00

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. Estas evaluaciones determinaron un *Rating ASG* de un 74%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de "Alto".

Con fecha 16 de septiembre, el Accionista Único Alquiler Seguro, S.A.U., acordó, cesar como auditor de cuentas de la Sociedad a GRANT THORNTON, S.L.P. Los motivos que llevan a dicho cese son que la Sociedad forma parte del grupo "EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS Y ACTIVIDADES COMERCIALES, S.L." el cual tiene designado como auditor de cuentas a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES S.L., tanto para las cuentas individuales como para las consolidadas, por lo que por el buen gobierno corporativo y por facilitar la operativa, a fin de que un mismo auditor realice la auditoría del grupo empresarial de todas las empresas del grupo, se ha decidido revocar el nombramiento de GRANT THORNTON, S.L.P., como auditor de cuentas de la Sociedad. En consecuencia, y conforme a lo establecido en el artículo 263 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, el Accionista Único nombró, como auditor de cuentas de la Sociedad, por un periodo de 3 años, correspondiente a las cuentas anuales de los ejercicios 2025, 2026 y 2027, a la entidad PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.,

Con fecha 14 de noviembre, el Accionista Único Alquiler Seguro, S.A.U. tomó razón de la intención de la Sociedad en el marco de su estrategia de crecimiento para realizar una o varias ampliaciones de capital que permitirán la entrada en el capital social de la Sociedad de nuevos accionistas. En este sentido, el Accionista Único aprobó la suscripción por parte de la Sociedad, en calidad de sociedad, de un pacto de socios, el cual tiene por objeto regular: (i) las relaciones entre los accionistas de la Sociedad en su condición de socios de la misma; (ii) el sistema de gobierno, administración y funcionamiento de la Sociedad; (iii) el régimen de transmisión de acciones de la Sociedad; (iv) las posibles situaciones de bloqueo de los órganos sociales; y (v) así como otros compromisos de gobierno corporativo en relación con la Sociedad (el "Pacto de Socios").

Si bien la suscripción del Pacto de Socios fue realizada con fecha 14 de noviembre en primera instancia entre el Accionista Único, en calidad de socio, y la Sociedad, en calidad de sociedad, estaba previsto que, de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.3 del Pacto de Socios, con carácter simultáneo a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad por parte de terceros inversores, cuando corresponda, estos se adhieran al Pacto de Socios mediante la firma de una declaración de adhesión, en calidad de socios inversores. No obstante, las vinculaciones derivadas del Pacto de Socios no son aplicables a inversores que posean una participación en el capital social inferior al 1%, ni tampoco serán aplicables, mientras las acciones de la Sociedad estén admitidas a negociación en BME Scaleup, en tanto la normativa de BME Scaleup o la Ley de los Mercados de Valores y Servicios de Inversión y sus disposiciones de desarrollo establezcan otro régimen.

En virtud del Pacto de Socios, los socios ejercerán sus derechos de voto y otros derechos como socios para dar pleno efecto a los términos del Pacto de Socios, y los socios se obligan a asegurar que sus representantes y los consejeros de la Sociedad designados a propuesta de dichos socios actúen en la forma precisa para el cumplimiento del Pacto de Socios. El Pacto de Socios define entre otros aspectos, los siguientes:

- (i) **Horizonte de inversión previsto.** Que la Sociedad es un vehículo de inversión centrado en la gestión de viviendas en disperso destinadas al alquiler asequible, con un horizonte de inversión previsto de 10 años, desde su salida a cotización en BME Scaleup, hasta que sea efectiva la venta de la Sociedad y/o de la totalidad de los inmuebles.
- (ii) **Gestión de los activos de la Sociedad:** Los inmuebles de la Sociedad serán arrendados con la intermediación de Alquiler Seguro, por medio de su servicio de gestión integral. Siendo Alquiler Seguro la encargada del cobro de las rentas a los arrendatarios. Los inmuebles de la Sociedad serán gestionados por Alquiler Seguro mientras mantenga participación en el capital social de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde, por la mayoría legal y estatutaria pertinente, otorgar la gestión a otra mercantil.
- (iii) **Capital máximo.** Que la Sociedad, en su estrategia de expansión, ha decidido que tenga unos fondos propios (capital social) de un máximo de 30.000.000,00 de euros (el "Umbral"). En este sentido, en caso de que, una vez realizada una primera ampliación de capital esta no llegara a obtener cubrir el Umbral, los inversores se comprometen a votar a favor de los acuerdos sociales para realizar sucesivas ampliaciones de capital hasta conseguir alcanzar el Umbral. En todo caso, Alquiler Seguro se compromete a mantener, al menos, un 10% del capital social y de los derechos de voto de la Sociedad.
- (iv) **Régimen de adopción de acuerdos en la Junta General.** Como regla general, los acuerdos de la Junta General se adoptarán por la mayoría simple de los votos válidamente emitidos por los socios, salvo que la ley, los Estatutos o el Pacto de Socios establezcan una mayoría distinta. Se establecen Materias Reservadas de la Junta General (ver Anexo 1 de este OIR) que se deberán adoptar con el voto favorable del 90% de los derechos de voto en que se divida el capital y que la ampliación del Umbral requerirá el voto favorable del 80% de los derechos de voto.
- (v) **Consejo de Administración.** El Consejo de Administración estará integrado por un máximo de veinte (20) consejeros. Alquiler Seguro, S.A.U. tendrá derecho a proponer al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración; y todos los Inversores que tengan una participación en el capital social igual o superior al 5% tendrán derecho a proponer un consejero voluntariamente. El resto de los miembros del Consejo de Administración serán nombrados a propuesta del Presidente. El Presidente tendrá voto de calidad que permitirá resolver los empates. Como regla general, el Consejo de Administración adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros, salvo en aquellos supuestos para los que la ley exija mayorías distintas. Se establecen Materias Reservadas del Consejo de Administración (ver Anexo 2) que requerirán el voto favorable de, al menos, el 80% de los miembros del Consejo.
- (vi) **Comité de Inversión.** El Consejo de Administración nombrará un Comité de Inversión que estará formado por 5 miembros

que serán nombrados a propuesta de su Presidente, quien será designado a propuesta de la mercantil Orange Town Asset Management, S.L., sociedad gestora ("Gestora") de la Sociedad. El Consejo de Administración delegará en el Comité de Inversión la gestión de las inversiones de la Sociedad. La gestión diaria de la Sociedad corresponde al Comité de Inversión bajo la supervisión del Consejo de Administración.

(vii) **Régimen de transmisión de las acciones.** Las disposiciones del Pacto de Socios serán aplicables a todas las transmisiones de acciones o derechos de suscripción preferente de la Sociedad, y en general, a la transmisión de otros derechos que confieran o puedan conferir a su tenedor o poseedor el derecho a votar en la Junta General de socios de la Sociedad.

- a. **Transmisiones libres de acciones.** Se diferencian dos escenarios posibles para la transmisión libre de acciones ("Transmisiones Libres"): En caso de que el socio sea una persona jurídica: cualquier transmisión de acciones de la Sociedad realizada por cualquier socio a favor de sociedades, fondos o entidades de inversión bajo su control o pertenecientes a su mismo grupo en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, siempre que el adquirente se subrogue, como requisito de validez de la transmisión, en cuantos derechos y obligaciones establezca este Pacto de Socios para dicho socio. En caso de que el socio sea una persona física: a favor de familiares de hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, siempre y cuando se respeten los requisitos siguientes en transmisiones inter vivos, *mortis causa*; y a favor del otro socio. Para que una transmisión libre sea válida, el adquirente deberá adherirse al Pacto de Socios, subrogándose en los derechos y obligaciones derivados del mismo mediante la firma de una declaración de adhesión en los términos previstos en el Pacto de Socios. Para los supuestos de Transmisiones Libres no serán de aplicación tanto el Derecho de Adquisición Preferente como el Derecho de Acompañamiento que se describe a continuación.
- b. **Derecho de adquisición preferente.** En el supuesto de que cualquiera de los Socios pretendiese realizar una transmisión voluntaria a favor de un tercero distinto de los supuestos de Transmisiones Libres, la Sociedad y el resto de los socios tendrán un derecho de adquisición preferente sobre las acciones objeto de transmisión.
- c. **Derecho de acompañamiento "tag along".** Salvo en el caso de Transmisiones Libres y sin perjuicio del Derecho de Adquisición Preferente descrito anteriormente y en tanto en el caso de que socios que representen, al menos, el 50% capital social propusieran transmitir todas sus acciones a un mismo tercero por cualquier título, el resto de Socios (el "Socio Acompañante") tendrán derecho (pero no la obligación) de ejercitar un derecho de acompañamiento respecto de un número de acciones que represente, sobre el total de acciones de que el Socio Acompañante es titular, un porcentaje igual al que representan las acciones que transmite el inversor transmitente sobre la totalidad de las que son de su propiedad (las "Acciones del Acompañamiento"), en unidad de acto con los socios transmitentes y en los mismos términos y condiciones de transmisión.
- d. **Transmisiones forzosas.** En caso de transmisión de acciones como consecuencia de un procedimiento judicial, extrajudicial o administrativo de ejecución, el Consejo de Administración podrá optar por adquirir las acciones transmitidas, o presentar un tercer adquirente.
- e. **Transmisiones mortis causa.** En los supuestos de transmisión mortis causa, los herederos o legatarios quedarán vinculados por los términos y condiciones del Pacto de Socios. En el supuesto de que el/los heredero/s o legatario/s se negasen a aceptar el Pacto de Socios, la Sociedad y Alquiler Seguro tendrán un derecho de adquisición preferente (o podrán presentar un tercer adquirente) por un precio equivalente al valor de mercado fijado por un experto independiente.

(viii) **Situaciones de bloqueo.** Se entenderá como situación de bloqueo aquella en la que, si convocadas consecutivamente dos Juntas Generales de Accionistas o sesiones del Consejo de Administración para un mismo asunto que sea calificado expresamente como "susceptible de generar una situación de bloqueo", en dichas reuniones, o en sus convocatorias, o solicitudes de convocatoria, éstas no se han celebrado por falta de quórum, o celebradas no pudiere lograrse ningún acuerdo. Si Alquiler Seguro y los inversores no llegan a un acuerdo, después de negociar de buena fe, Alquiler Seguro enviará a los inversores una notificación ofreciendo la venta de sus acciones o la compra de las acciones de los inversores al precio previsto en la oferta. En caso de que los inversores no confirmen su conformidad con el precio ofertado, se designará un experto independiente que determine el precio razonable de las acciones.

El Pacto de Socios tendrá efectos desde su efectiva entrada en vigor y se mantendrá vigente indefinidamente salvo que los socios, de común acuerdo, decidan resolverlo o bien alguno de los socios deje de ostentar su participación en el capital social de la Sociedad.

Con fecha 14 de noviembre, el Consejo de Administración de la Sociedad, adoptó, de común acuerdo con la mercantil Orange Town Asset Management, S.L. (en adelante, la "Gestora") un nuevo acuerdo que viene a simplificar el esquema del alcance de servicios y el sistema retributivo a la Gestora por la ejecución del desarrollo de la actividad de la Sociedad dentro del curso ordinario de su negocio (en adelante, "Funciones Delegadas"). Esta simplificación del esquema del alcance de servicios y nuevo sistema retributivo de la Gestora es producida tras la transmisión, con fecha 5 de septiembre de 2025, del 50% de las participaciones de la Gestora por parte de la mercantil Active Growth Consulting, S.L a la mercantil Golden Egg Alliance, S.L., quedando el Órgano de Administración de la Gestora compuesto exclusivamente por D. Antonio Carroza Pacheco (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) como Administrador Único.

En este sentido, fue formalizada con fecha 14 de noviembre una adenda al contrato de gestión societaria y asset management (en adelante, el "Contrato") formando parte integrante del Contrato a todos los efectos. La retribución de la Gestora por el desempeño de las Funciones Delegadas pasará a ser dividida exclusivamente en una parte fija (la "Comisión de Gestión Fija"), y una parte variable (la "Comisión de Corretaje" y una "Comisión de Éxito"). Además, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato, la Gestora mantendrá el derecho a un pago compensatorio (el "Pago Compensatorio"). Se resumen a continuación los mismos:

- (i) **Comisión de Gestión Fija.** Al final de cada mes natural la Sociedad abonará una Comisión de Gestión Fija a la Gestora equivalente al 0,5 por mil del valor de mercado de los activos inmobiliarios y activos líquidos de la Sociedad en el mes correspondiente calculado por la Gestora (el "GAV"), con un importe mínimo mensual de 3.000 euros. El valor de mercado de cada activo será obtenido por el valorador independiente que la Sociedad tenga designado. En los casos en los que no se disponga de una valoración para un activo determinado, se considerarán por defecto los importes relativos a la inversión total imputable a dicho inmueble como su valor de mercado (precio de compra, gastos de compra activados y CAPEX). Asimismo, en el caso 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.
- (ii) **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. No obstante, sólo resultará aplicable la Comisión por corretaje en el caso de operaciones de venta con la intervención e intermediación de la Gestora 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 otro proveedor. En caso de que una operación que dé lugar a una "Comisión por Corretaje" se trate de una compra para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del UNO POR CIENTO (1%) DEL PRECIO DE COMPRA. En caso de que la operación sea una venta para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del UNO POR CIENTO (1%) DEL PRECIO DE VENTA.
- (iii) **Comisión de Éxito.** La Gestora percibirá de la Sociedad una comisión en contraprestación por la creación de valor en la Sociedad en favor de sus accionistas. Esta creación de valor dependerá de los beneficios materializados y distribuidos a los accionistas de la Sociedad como flujos de efectivo (no dependiendo, pues, de referencias contables o plusvalías latentes de la Sociedad), ya sea durante la vida de la Sociedad como en el momento de liquidación al final de la Sociedad. A estos efectos, por "Distribución de Capital" se entenderán todos los pagos realizados a los accionistas, a través de reparto de dividendos, reducciones de capital, u operaciones societarias de naturaleza similar que supongan un pago en efectivo a los accionistas. La Gestora tendrá derecho a recibir la 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 (7,00%) ANUALIZADA, calculada sobre el capital efectivamente aportado por los accionistas a la Sociedad en el momento de la emisión de nuevas acciones (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*. En caso de que nazca el derecho de la Gestora al cobro de la Comisión de Éxito, la Sociedad deberá reconocer una provisión de caja para hacer frente a la Comisión de Éxito con la Gestora, debiendo comunicar la Gestora a la Sociedad el importe de la Comisión de Éxito devengada, la cual deberá ser pagada previa presentación de la factura y resueltas las cuestiones que la Sociedad le puede formular a la Gestora en relación con esta comisión. Dicha Comisión será calculada por la Gestora, sin perjuicio de que la Sociedad podrá rebatir el importe de la Comisión de Éxito si considera que las Condiciones para la Comisión de Éxito no se han cumplido o que el importe de la Comisión de Éxito facturado no es correcto, en cuyo caso las Partes deberán revisar los cálculos pertinentes y, en su caso, negociar de buena fe.
- (iv) **Pago Compensatorio.** En caso de que el Contrato sea resuelto antes de finalizar su duración, 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, 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.

Entre los días 21 de noviembre y 19 de diciembre de 2025, la Sociedad adquirió el pleno dominio de las siguientes 7 viviendas por un importe total de 847.000,00 euros, que fueron financiadas también gracias al préstamo hipotecario formalizado con fecha 10 de junio de 2025:

Ref.	Inmueble	Fecha de compra	Precio de compra
0060	Calle Montseny 52, 3º A	21/11/2025	145.000,00
0061	Calle Córdoba 3, 4º D	16/12/2025	145.000,00
0062	Plaza Río Gállego 1, 3º C	16/12/2025	132.000,00
0063	Calle Modistas 2, 1º Dcha.	16/12/2025	120.000,00
0064	Calle Alcalde Tárrega 33, 2º 4	16/12/2025	95.000,00
0065	Calle Satsuma 4, 10º C	17/12/2025	120.000,00
0066	Calle Joaquín Chapaprieta 137, 5º 7	19/12/2025	90.000,00

Con fecha 31 de diciembre de 2025, la Sociedad vendió el inmueble 0032 - Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A por un importe total de 180.000,00 euros.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cerraba el ejercicio con el pleno dominio de 63 viviendas y 1 plaza de garaje; así como la nuda propiedad de 2 viviendas y 1 plaza de garaje), tal y como se ilustra a continuación:

Tipo de posesión sobre la cartera a 31 de diciembre de 2025	Número de viviendas	Número de anejos vinculados
Pleno dominio	63	1
Nuda propiedad	2	1
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>2</b>

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con una cartera de 63 inmuebles principales susceptibles de ser alquilados 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 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un inmueble en comercialización de alquiler y otro inmueble en adecuación, figurando la Sociedad como arrendador para los restantes 61 contratos de arrendamiento de vivienda habitual tras su formalización o bien 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 31 de diciembre de 2025 la Sociedad alcanza una **tasa de ocupación** del 96,8%, calculado como el número viviendas alquiladas con respecto al número total de viviendas con pleno dominio (100,00% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un **índice de ocupación interanual** del 93,7% 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 (96,6% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un **índice de ocupación histórico** del 87,8% 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 (85,7% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 los 61 contratos de arrendamiento alcanzan a una renta bruta promedio de 10,3 euros/m<sup>2</sup> (10,8 euros/m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2024) tras la incorporación de nuevos inmuebles con rentas más asequibles.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 384.722,89 euros (307.944,60 euros a 31 de diciembre de 2024). Todos los ingresos son provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales (rentas) así como por la refacturación de suministros consumidos por los propios arrendatarios.

La situación de pérdidas en la que se sitúa la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 se debe a los gastos devengados por los diferentes proveedores necesarios y profesionales independientes durante el primer año de la Sociedad como cotizada en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

En opinión del Consejo de Administración, las nuevas adquisiciones de activos como consecuencia de la nueva financiación y los procedimientos iniciados de ampliación de capital durante el ejercicio 2025 propiciarán una mayor generación de ingresos a medio plazo, y, por tanto, una dilución de los gastos fijos, lo que favorecerá a su vez la generación de economías de escala y los primeros beneficios para la Sociedad.

## Uso de instrumentos financieros y gestión de riesgos

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 el Departamento Financiero de la Sociedad 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se ha formalizado una nueva financiación bancaria. La financiación se ha firmado a un tipo variable que se encuentra referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado del 1,8%.

A 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto relativo a estos contratos de financiación con interés variable asciende, en términos nominales, a 3.500 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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 Departamento Financiero 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.

**Periodo medio de pago a proveedores**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

Periodo medio de pago a proveedores	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	27	15
Ratio de operaciones pagadas	26,31	12,68
Ratio de operaciones pendientes de pago	28,29	30,02
Total pagos realizados	581.703,49	268.702,45
Total pagos pendientes	62.717,20	45.637,83
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	417.866,61	256.662,20
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.659	1.241
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	71,83%	95,52%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	93,89%	97,56%

**Acciones propias**

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

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

En el caso de adquisición de 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.

**Evolución de la plantilla**

La Sociedad a 31 de diciembre de 2025 cuenta con un empleado a tiempo completo que desarrolla ciertas funciones delegadas propias de la Gestora (a 31 de diciembre de 2024: la Sociedad no contaba con empleados).

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.

#### Información sobre cuestiones relativas a medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2025 y ni a 31 de diciembre de 2024.

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.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

#### Evolución del valor

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cotiza en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity con un precio de cotización por acción de 13,80 euros, sin cambios desde el 5 de diciembre de 2024, fecha de inicio de su cotización.

La Sociedad tiene asignado por la Agencia Nacional de Codificación de Valores el siguiente código ISIN para las acciones de la Sociedad "ES0105765004". Asimismo, la Sociedad puede ser localizada mediante el ticker "SCASM".

#### Inversiones en investigación y desarrollo

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han producido gastos de investigación y desarrollo.

#### Acontecimientos posteriores al cierre

Entre los días 21 de enero y 27 de febrero de 2026, la Sociedad ha adquirido el pleno dominio de las siguientes 4 viviendas por un importe total de 425.500,00 euros, financiadas gracias al préstamo hipotecario formalizado con fecha 10 de junio de 2025:

Ref.	Inmuebles	Fecha de compra	Precio de compra
0067	Calle Ribelles Comins 15, 5º 10	21/01/2025	97.500,00
0068	Calle Escultor Navascués 5, 3º Izq.	13/02/2026	98.000,00
0069	Avenida de la Constitución, 239, 2º, 8º	13/02/2026	145.000,00
0070	Calle Capitán Baltasar Tristany 69, 3º 2	27/02/2026	85.000,00

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se han producido hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 que puedan tener efecto en el presente informe de gestión.

