

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

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

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

### **Opinión**

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

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

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

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

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

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

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

### **Otras cuestiones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 22193

10 de julio de 2024



GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/13620

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



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

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023

ÍNDICE DE CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Nota	Página
	3
	5
	6
	8
	9
1	9
2	13
3	14
4	15
4.1	15
4.2	15
4.3	15
4.4	16
4.5	18
4.6	18
4.7	20
4.8	20
4.9	21
4.10	21
4.11	21
4.12	22
4.13	22
4.14	22
4.15	22
5	22
5.1	22
5.2	23
5.3	23
5.4	23
6	24
6.1	24
6.2	24
6.3	25
7	27
8	27
9	27
10	28
11	28
12	30
13	31
14	31
15	32
16	34
17	34
18	34

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

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

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

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

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

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nota	31-12-2023	30-06-2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-15.556,84	1.224,28
2. Ajustes del resultado		20.905,10	6.725,58
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	13.844,59	7.379,66
Ingresos financieros		-176,04	0,00
Gastos financieros		3.711,45	0,00
Otros ingresos y gastos		3.525,10	-654,08
3. Cambios en el capital corriente		22.222,36	1.489,41
Existencias		-8.911,15	0,00
Deudores y otras cuentas para cobrar	7	3.957,36	-276,47
Otros activos corrientes		15.931,65	-865,20
Acreedores y otras cuentas para pagar	10	21.318,85	2.631,08
Otros pasivos corrientes		-10.074,35	0,00
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-3.535,41	0,00
Cobro intereses		-3.711,65	0,00
Pago de intereses	10	176,04	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		23.720,77	9.439,27
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Pagos por inversiones		-1.769.267,17	-4.270,00
Inversiones inmobiliarias	6.3	-1.755.448,17	-4.120,00
Otros activos financieros	7	-13.819,00	-150,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-1.769.267,17	-4.270,00
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9	300.000,00	0,00
Emisión de instrumentos de patrimonio		300.000,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.814.199,27	0,00
a) Emisión:		1.814.199,27	606,17
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	1.800.000,00	0,00
Otras deudas		14.199,27	606,17
a) Devolución y amortización:		0,00	-64,30
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	-89,30
Otras deudas		0,00	25,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		2.114.199,27	541,87
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	52.247,26	30.084,78
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	420.900,13	35.795,92

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

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

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

(Expresada en Euros)

#### 1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Régimen SOCIMI

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

#### Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

### Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

#### a) Marco normativo de información financiera aplicable

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

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

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

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

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

#### b) Imagen fiel

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

#### c) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### e) Comparación de la información

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

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

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

### f) Elementos recogidos en varias partidas

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

### g) Cambios en criterios contables

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

### h) Corrección de errores

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

### i) Impacto medioambiental

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

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

## 3. Aplicación de resultados

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

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

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

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

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

#### 4. Normas de registro y valoración

##### 4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

##### 4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

##### 4.3. Arrendamientos

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

###### Arrendamiento operativo

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

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

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

### Sociedad como arrendador

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

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

Un total de 31 de las 32 viviendas de las que se posee el pleno dominio, se encontraban con un contrato de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2023 a una renta bruta promedio de 10,3 euros/m<sup>2</sup> (10,7 euros/m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2022).

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

### **4.4. Activos financieros**

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

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

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

#### Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Deterioro de Valor

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

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

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

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

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

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

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

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

### Baja de activos financieros

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

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

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

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

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

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

### 4.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

### 4.6. Patrimonio neto

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

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

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

### 4.7. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

### Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha procedido a dar de alta provisiones por importe equivalente a 11.000,00 euros + IVA, relativos a los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

#### **4.8. Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Régimen tributario**

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

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

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

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

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

### Otros impuestos

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

### 4.9. Prestaciones a los empleados

#### a) Indemnizaciones por cese

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

### 4.10. Reconocimiento de ingresos

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

#### Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los 31 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2023 es de 2,6 años (1,9 años sobre 14 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2022).

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

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

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

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

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

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

### 4.11. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

### 4.12. Aspectos medioambientales

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

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

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

### 4.13. Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

### 4.14. Estado de flujos de efectivo

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

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

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

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

### 5.1. Riesgo de crédito

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

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

#### Actividades operativas

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

Al 31 de diciembre de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: misma situación).

#### Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 22.954,00 a 31 de diciembre de 2023 (9.135,00 euros a 31 de diciembre de 2022), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

## **5.2. Riesgo de mercado**

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

### Riesgo de tipo de interés

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

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

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, realizando una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

### Riesgo de tipo de cambio

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

### Riesgo de inflación

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

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

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

## **5.3. Riesgo de liquidez**

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

## **5.4. Estimación del valor razonable**

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

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

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

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

### 6. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

#### 6.1 Inmovilizado intangible

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

En el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2022.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

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

Ni en el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 ni 2022 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas.

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

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

A 31 de diciembre de 2023 no existen compromisos firmes de compra.

#### 6.2 Inmovilizado material

	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Equipos proceso información	Total
<b>Saldo a 31-12-2022</b>	<b>17.176,73</b>	<b>479,82</b>	<b>267,92</b>	<b>17.924,47</b>
Coste	34.177,36	580,80	535,85	35.294,01
Amortización acumulada	-17.000,63	-100,98	-267,93	-17.369,54
<b>Valor contable</b>	<b>17.176,73</b>	<b>479,82</b>	<b>267,92</b>	<b>17.924,47</b>
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-3.407,69	-48,00	0,00	-3.455,69
<b>Saldo a 31-12-2023</b>	<b>13.769,04</b>	<b>431,82</b>	<b>267,92</b>	<b>14.468,78</b>
Coste	34.177,36	580,80	535,85	35.293,51
Amortización acumulada	-20.408,32	-148,98	-267,93	-20.825,23
<b>Valor contable</b>	<b>13.769,04</b>	<b>431,82</b>	<b>267,92</b>	<b>14.468,78</b>

En el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado material.

No se han producido bajas de inmovilizado material durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

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

En el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 se han adquirido a la empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U. elementos de inmovilizado material por importe de 25.9646,64 euros relativos a obras de mejora e

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

instalaciones técnicas, principalmente de uno de los inmuebles de la Sociedad. En el ejercicio 2022 se dieron de alta 4.120,00 euros correspondientes con instalaciones técnicas (reformas y pintura) de uno de los inmuebles propiedad de la entidad que fueron adquiridos a la misma empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U. Igualmente se han activado 1.270,50 euros facturados por la mercantil Generación Plus Legal.

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

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

No existen compromisos firmes de compra.

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

### 6.3 Inversiones inmobiliarias

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos y construcciones
<b>Saldo a 31-12-2022</b>	<b>3.192.034,63</b>
Coste	3.223.724,10
Amortización acumulada	-31.689,47
<b>Valor contable</b>	<b>3.192.034,63</b>
Altas coste	1.755.448,17
Bajas coste	-918,97
Bajas de amortización acumulada	-
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-10.388,90
<b>Saldo a 31-12-2023</b>	<b>4.936.174,93</b>
Coste	4.978.253,30
Amortización acumulada	-42.078,37
<b>Valor contable</b>	<b>4.936.174,93</b>

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

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

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
1	Calle Angustias 6, 2º Dcha.	59.583,22	47.635,06		-3.415,90	103.802,38
2	Calle Zabaleta 70, 2º D	159.205,02	39.304,98		-2.883,44	195.626,56
3	Calle Treviño 9, 4º 5	204.236,32	29.582,83		-2.161,57	231.657,58
4	Calle Treviño 9, 4º 2	157.459,84	22.700,16		-1.665,29	178.494,71
5	Calle Valderrodrigo 47, 4º D	179.887,35	57.792,50		-4.194,64	233.485,21
6	Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B	196.252,55	70.272,32		-5.108,32	261.416,55
7	Calle Emilio Gastesi Fernández 26 2º C	139.081,88	32.624,15		-2.390,53	169.315,50
8	Calle Goya 116, 3º 2	97.834,86	60.962,19		-4.464,97	154.332,08
9	Calle Esteban Collantes 13, 3º A	138.470,54	38.343,10		-2.756,83	174.056,81
10	Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C	88.998,40	28.199,55		-2.011,88	115.186,07
11	Plaza Doctor Laguna 4, 11-A Es. 2 2º C	159.956,72	38.696,32		0,00	198.653,04
12	Calle Alberto Alcocer 48, 6º C	460.764,29	140.407,33		-7.850,58	593.321,04
13	Calle Marcelino Oreja 2, 5º Dcha.	139.700,30	54.460,18		-813,30	193.347,18
14	Calle General Ricardos 64, 3º B	120.837,45	22.835,54		-1.605,99	142.067,00
15	Calle Apóstol Santiago Nº 59 4º D	125.766,96	46.411,92		0,00	172.178,88
16	Calle Zigia 43 1º C (Bajo)	87.065,43	14.482,86		-207,85	101.340,44

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

17	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	51.987,46	22.290,94	-16,45	<b>74.261,95</b>
18	Avenida de la Concordia 94 1º 1	65.011,48	44.398,62	-32,77	<b>109.377,33</b>
19	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	33.022,98	36.236,62	-26,74	<b>69.232,86</b>
20	Calle California 26	48.636,70	85.867,45	-63,37	<b>134.440,78</b>
21	Calle de la Font 51, 2º 2	70.110,60	44.318,32	-32,71	<b>114.396,21</b>
22	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	54.347,31	68.111,70	-50,24	<b>122.408,77</b>
23	Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	46.896,39	32.400,84	-23,92	<b>79.273,31</b>
24	Calle Perafita 20, 1º 2	32.637,93	41.640,48	-30,73	<b>74.247,68</b>
25	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	75.547,67	33.862,43	-24,99	<b>109.385,11</b>
17	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	47.364,32	44.981,82	-33,20	<b>92.312,94</b>
27	Calle Tamarit 35, Bajo 2	49.276,29	25.002,12	-18,44	<b>74.259,97</b>
28	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Es. 1	57.824,64	61.623,08	-45,48	<b>119.402,24</b>
29	Calle Elionor 26, 1º 1	73.839,38	29.548,16	-21,80	<b>103.365,74</b>
30	Calle Mare de Déu del Corredor 20 2º A	42.617,35	21.623,45	-15,96	<b>64.224,84</b>
31	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	53.748,47	24.545,00	-18,11	<b>78.275,36</b>
32	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	80.144,01	44.322,53	-32,71	<b>124.433,83</b>
33	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	49.251,40	44.098,49	-32,55	<b>93.317,34</b>
34	Calle Nou Barris 4, 4º 1	44.571,26	36.733,49	-27,11	<b>81.277,64</b>
<b>TOTALES</b>		<b>3.491.936,77</b>	<b>1.486.316,53</b>	<b>0,00</b>	<b>-42.078,37 4.936.174,93</b>

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

A 31 de diciembre de 2023 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado ni sujetos a ciertas garantías (2022: misma situación).

Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios, salvo las 18 viviendas siguientes adquiridas con fecha 14 de diciembre de 2023, por importe total de 1.712.000,00 euros, gracias al préstamo formalizado con fecha 11 de diciembre de 2023, de importe 1.800.000,00 euros otorgado por el accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U.:

Ref.	Activo	Precio de compra	Ref.	Activo	Precio de compra
17	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	74.000,00	26	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	92.000,00
18	Avenida de la Concordia 94 1º 1	109.000,00	27	Calle Tamarit 35, Bajo 2	74.000,00
19	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	69.000,00	28	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Es. 1	119.000,00
20	Calle California 26	134.000,00	29	Calle Elionor 26, 1º 1	103.000,00
21	Calle de la Font 51, 2º 2	114.000,00	30	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	64.000,00
22	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	122.000,00	31	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	78.000,00
23	Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	79.000,00	32	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	124.000,00
24	Calle Perafita 20, 1º 2	74.000,00	33	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	93.000,00
25	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	109.000,00	34	Calle Nou Barris 4, 4º 1	81.000,00

A 31 de diciembre de 2023 y a 30 de junio de 2022 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 11).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. Al 31 de diciembre de 2023, en 2 casos no han finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 3.900,00 euros aproximadamente (a 31 de diciembre de 2022: 5 casos y 11.901,40 euros aproximadamente).

### Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

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

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

A 31 de diciembre de 2023, la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por Sociedad de Tasación, S.A., asciende a 6.431.898,00 euros, lo que representa una revalorización del 30,3% sobre los 4.936.174,93 euros que representa su valor neto contable.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, no se han reconocido por tanto correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2023, no existiendo, a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro.

### 7. Análisis de activos financieros

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

a) Activos financieros a largo plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Otros activos financieros	22.954,00	9.135,00

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

b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-566,35	1.971,25
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	0,00	15.552,94
Otros activos financieros	339,05	378,71
Total	-227,30	17.902,90

A 31 de diciembre de 2023 existe únicamente un traspaso o reclasificación de los activos financieros entre categorías, correspondiente al tratamiento contable del pago recurrente de una renta vitalicia al rentista del inmueble (a 31 de diciembre de 2022 no existen).

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

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

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

### 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 420.900,13 euros (52.247,26,16 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de una única cuenta corriente en la entidad Banco Santander (a 31 de diciembre de 2022: misma situación) que devenga tipos de interés de mercado. Asimismo, y como se detalla en la Nota relativa a Hechos Posteriores, con fecha 9 de enero de 2024 se apertura una nueva cuenta corriente en la entidad Banco de Sabadell.

### 9. Capital social

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

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

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

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

### Resultado del ejercicio

El resultado que arroja la Sociedad en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 es de una pérdida de 15.556,84 euros.

### Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene constituida la reserva legal procedente de ejercicios anteriores. Asimismo, como consecuencia del resultado negativo del ejercicio, no puede destinarse ningún importe a la reserva legal como parte de la aplicación de resultados.

### 10. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

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

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Otras deudas a largo plazo con pates vinculadas	1.803.711,45	0,00
Otras deudas de largo plazo	23.644,00	9.444,73
<b>Total</b>	<b>1.827.355,45</b>	<b>9.444,73</b>

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden mayormente con el préstamo formalizado por el accionista único por importe de 1.800.000,00 euros con fecha 11 de diciembre de 2023 con el fin de poder adquirir la cartera de 18 inmuebles en Cataluña (Nota 6.3). Dicho contrato de préstamo devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25% y tiene una duración de un año, siendo prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y devenga intereses semestralmente.

A 31 de diciembre de 2023, se han devengado 3.711,45 euros en concepto de los intereses ordinarios relativos a dicho préstamo durante los 20 días de aplicación, así como por las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la Nota 5.

La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Vencimiento en años				TOTAL
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	Resto	
Otras deudas de largo plazo				1.827.355,45	<b>1.827.355,45</b>

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 13)	0,00	9.735,30
Proveedores	1.524,60	1.150,82
Acreedores comerciales	20.760,44	0,00
<b>Total</b>	<b>22.285,44</b>	<b>10.886,12</b>

### 11. Situación fiscal

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

Saldos relativos a activos fiscales	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
HP IVA soportado	0,00	1.105,32
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>1.105,32</b>

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

Saldos relativos a pasivos fiscales	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Retenciones IRPF a pagar	(674,28)	(253,11)
HP acreedora por impuesto corriente	0,00	0,00
Organismos de Seguridad Social, acreedores	0,00	742,76
<b>TOTAL</b>	<b>(674,28)</b>	<b>489,65</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 Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios con impacto significativo en los presentes estados financieros.

### Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

### Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

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

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

	a 31/12/2023	a 31/12/2022
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>-15.556,84</b>	<b>6.182,30</b>
<b>Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>6.219,60</b>	<b>0,00</b>
Aumentos	6.219,60	0,00
Disminuciones	0,00	0,00
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aumentos	0,00	0,00
Disminuciones	0,00	0,00
<b>Bases imponibles negativas ejercicios anteriores</b>	<b>0,00</b>	<b>(6.182,30)</b>
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>-9.651,68</b>	<b>0,00</b>

El importe de 6.219,60 euros de ajustes permanentes se corresponde con el siguiente detalle:

- a) Regularizaciones de saldos contables por importe de 3.313,87 euros.
- b) Ajustes de fianzas por importe de 2.905,73 euros

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

Ninguna deducción ha sido aplicable durante del ejercicio 2023 ni durante el ejercicio 2022.

### 12. Ingresos y gastos

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 139.219,94 euros (108.747,27 euros a 31 de diciembre de 2022), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

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

Concepto	a 31-12-2023	a 31-12-2022
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>-112.415,11</b>	<b>-53.621,11</b>
Reparaciones y conservación	-2.482,98	-2.171,95
Servicios profesionales independientes	-59.417,71	-8.686,44
Primas de seguros	-4.711,44	-2.163,84
Servicios bancarios	-284,53	-207,56
Suministros	-2.285,14	-1.196,37
Otros servicios	-35.184,58	-35.307,61
Otros tributos	-8.048,73	-3.887,34

A 31 de diciembre de 2023 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" (a 31 de diciembre de 2022: misma situación).

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

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 31 de diciembre de 2023 (2022: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 31 de diciembre de 2023 (2022: misma situación).

#### Periodo medio de pago a proveedores

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

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

Periodo medio de pago a proveedores	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	Días 22	Días 26
Ratio de operaciones pagadas	22,73	20,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,43	96,31
Total pagos realizados	121.562,06	58.619,34
Total pagos pendientes	4.826,84	5010,22
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	79.666,80	48.654,77
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	503,00	410,00
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	65,54%	83,00%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	91,96%	94,04%

### 13. Consejo de administración y alta dirección

A 31 de diciembre de 2023, los administradores solidarios son:

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

#### a) Retribución a los administradores solidarios

A 31 de diciembre de 2023 no se devenga remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por asistencia al Consejos de Administración o similar. A efectos aclaratorios, bajo el epígrafe "Gastos de personal" se han registrado 22.694,81 euros a 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la retribución y cotizaciones del único empleado de la Sociedad (30.212,21 euros a 31 de diciembre de 2022) que realizó labores administrativas y de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera. No obstante esto, con fecha 30 de septiembre de 2023, la Sociedad rescindió el contrato laboral con dicho empleado, y por tanto, desde el 1 de octubre de 2023 y hasta la que se produzca la entrada de capital externo, los administradores solidarios gestionan el patrimonio societario con una política *business as usual*. Asimismo, es voluntad de los administradores solidarios la entrada en vigor de un futuro Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se dé cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

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

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

#### b) Retribución al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2022), adicionales a los propios administradores solidarios.

#### c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

### 14. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las siguientes transacciones con partes vinculadas:

Transacciones con vinculadas a 31/12/2023	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	51.034,38
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	25.946,64

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

Transacciones con vinculadas a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	1.524,60
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	0,00

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

- General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 28.429,62 euros, de los cuales 25.946,64 han sido activados (5.944,73 euros en 2022).
- Alquiler Seguro ("Accionista único"):** refacturación del impuesto sobre bienes inmuebles imputables a las viviendas en cartera provenientes de Alquiler Seguro, S.A.U., así como del pago de una renta vitalicia a cambio del pleno dominio de un inmueble adquirido por Alquiler Seguro, S.A.U y posteriormente aportado a la Sociedad mediante ampliación de capital no dineraria, por importe de 33.730,36 euros (14.028,21 euros en 2022).
- Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado, y suplidos de diferentes registros de la propiedad, por importe de 11.894,14 euros, de los cuales 1.270,50 euros han sido activados (3.872,00 euros en 2022).
- Explotación de Negocios y Actividades Comerciales ("ENACOM"):** servicios relacionados con la imputación de servicios centrales correspondientes a Alquiler Seguro Grupo, por importe de 2.178,00 euros (0,00 euros en 2022). Estos servicios eran prestados por la sociedad Iniciativas empresariales Una Más, S.L., hasta el mes de diciembre de 2023, fecha en la que comienza a prestar estos servicios ENACOM tras la absorción de Iniciativas empresariales una más.
- Alquiler Seguro Energía:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 518,68 euros (0,00 euros en 2022).
- Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 230,22 euros (0,00 euros en 2022).

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

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

ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2023	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	0,00

ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 6)	15.552,94

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2023	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	0,00
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	1.524,60

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	9.735,30
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	6.039,56

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023 se reflejan en reservas (negativas) el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil, así como del registro de gastos correspondientes a ejercicios anteriores. Esta partida alcanza a 31 de diciembre de 2023 un importe de -126.607,89 euros (2.200,89 euros a 31 de diciembre de 2022).

- e) A cierre del ejercicio 2023 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2022, dado que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -82.267,80 euros a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 31 de diciembre de 2023 es de -15.556,84 euros.
- d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- f) Las fechas de adquisición de los **inmuebles** destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Activo	Fecha adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
1	Calle Angustias 6, 2º Dcha.	31-01-20	18	Avenida de la Concordia 94 1º 1	14-12-23
2	Calle Zabaleta 70, 2º D	31-01-20	19	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	14-12-23
3	Calle Treviño 9, 4º 5	31-01-20	20	Calle California 26	14-12-23
4	Calle Treviño 9, 4º 2	31-01-20	21	Calle de la Font 51, 2º 2	14-12-23
5	Calle Valderodrigo 47, 4º D	31-01-20	22	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	14-12-23
6	Calle Hacienda de Pavones 117, 2º B	31-01-20	23	Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	14-12-23
7	Calle Emilio Gastesi Fernández 26, 2º C	31-01-20	24	Calle Perafita 20, 1º 2	14-12-23
8	Calle Goya 116, 3º 2	31-01-20	25	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	14-12-23
9	Calle Esteban Collantes 13, 3º A	31-01-20	26	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	14-12-23
10	Avenida Carabanchel Alto 130, 4º C	31-01-20	27	Calle Tamarit 35, Bajo 2	14-12-23
11	Plaza Doctor Laguna 4, 11-A Esc. 2 2º C	31-01-20	28	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Es. 1	14-12-23
12	Calle Alberto Alcocer 48, 6º C	27-07-20	29	Calle Elionor 26, 1º 1	14-12-23
13	Calle Marcelino Oreja 2, 5º Dcha.	31-01-20	30	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	14-12-23
14	Calle General Ricardos 64, 3º B	31-01-20	31	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	14-12-23
15	Calle Apóstol Santiago Nº 59 4º D	09-07-21	32	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	14-12-23
16	Calle Zigia 43 1º C (Bajo)	24-10-22	33	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	14-12-23
17	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	14-12-23	34	Calle Nou Barris 4, 4º 1	14-12-23

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

La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la Nota 6 explicativa.

- g) A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 4.936.174,93 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 91,34% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

Promedio último trimestre a 31/12/2023		Porcentaje
Total activo	5.404.392,75	100,00%
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>4.936.174,93</b>	<b>91,34%</b>

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

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

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

### 16. Otra información

Salvo la contratación, el pasado 13 de septiembre de 2023 del despacho Martínez-Echevarría para su salida a bolsa, la Sociedad no tiene acuerdos adicionales significativos a los ya mencionados en las presentes notas explicativas.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad carece de empleados (a 31 de diciembre de 2022 un único empleado realizaba funciones administrativas y de coordinación necesarias para la llevanza ordinaria de los inmuebles en cartera).

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

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2023 y ni a 31 de diciembre de 2022.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

### 18. Hechos posteriores

Con fecha 9 de enero de 2024 la Sociedad abrió una nueva cuenta corriente en la entidad Banco Sabadell.

Con fecha 12 de enero de 2024 quedaron formulados los Estos Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023.

Con fecha 25 de enero de 2024 la Sociedad formalizó una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Entresuelo 2, por importe de 79.000,00 euros. Dicho inmueble ha sido referenciado con el número 35. La vivienda se encontraba arrendada en el momento de la compra, siendo gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U.

Con fecha 9 de febrero la Sociedad formalizó escritura de transformación a sociedad anónima, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 11 de marzo, y siendo gestionada la solicitud ante la AEAT del nuevo CIF.

Gracias al préstamo formalizado con fecha 11 de diciembre de 2023, con fecha 1 de marzo de 2024 la Sociedad ha formalizado una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Escalera B, Bajo 2, por importe de 88.000,00 euros. Dicho inmueble ha sido referenciado con el número 36. La vivienda se encontraba arrendada en el momento de la compra, siendo gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U.

Durante el mes de marzo de 2024 la Sociedad obtuvo su Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad (Sustainability Performance) emitido por Sociedad de Tasación a fecha 29 de febrero de 2024. La finalidad de este es recoger el resultado de la evaluación realizada del desempeño de la empresa, en cuanto a los aspectos ASG, determinando, justificando y certificando el grado de desempeño en sostenibilidad otorgado a juicio del Valorador, y que refleja de forma sintética en su Rating ASG del 71%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de Medio-Alto.

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 que puedan tener efecto en las presentes cuentas anuales.

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Con fecha 31 de marzo de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, que comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y las notas explicativas, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

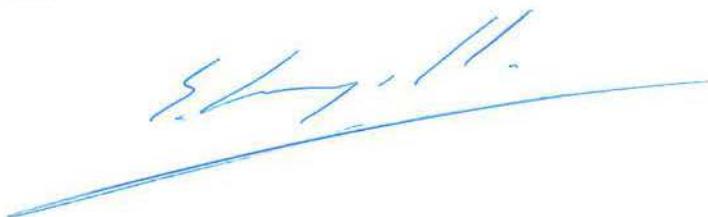
**FIRMANTES**

**FIRMA**

Administrador Solidario  
D. Antonio Carroza Pacheco



Administrador Solidario  
D. Sergi Gargallo Lorente





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

**Informe de Gestión a 31 de diciembre de 2023**

# INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023

(Expresado en euros)

## 1. Exposición fiel del negocio y estructura organizativa

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

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

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

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

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

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

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

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

Este Informe de Gestión ha sido formulado por los administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2024.

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

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

Con fecha 27 de julio de 2020 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.

## INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Con fecha 1 de julio de 2021 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Accionista único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.

Con fecha 1 de junio de 2023 el Accionista único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 334.783 a la 364.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.647.820,00 euros.

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

Su estructura organizativa a 31 de diciembre de 2023 se fundamenta como sigue a continuación:

1. Una gestión directa llevada a cabo por sus dos **Administradores Solidarios**.
2. Una gestión patrimonial delegada a **Alquiler Seguro, S.A.U** (accionista único) en virtud del "Contrato Marco de Prestación de Servicios" formalizado en el año 2020.

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

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

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

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

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

Las cifras incluidas en el presente Informe de Gestión están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

# INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

## 2. Identificación de los órganos responsables

A 31 de diciembre de 2023, los administradores solidarios son:

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

### a) Retribución a los administradores solidarios

A 31 de diciembre de 2023 no se devenga remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por asistencia al Consejo de Administración o similar. A efectos aclaratorios, bajo el epígrafe "Gastos de personal" se han registrado 22.694,81 euros a 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la retribución y cotizaciones del único empleado de la Sociedad (30.212,21 euros a 31 de diciembre de 2022) que realizó labores administrativas y de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera. No obstante esto, con fecha 30 de septiembre de 2023, la Sociedad rescindió el contrato laboral con dicho empleado, y por tanto, desde el 1 de octubre de 2023 y hasta la que se produzca la entrada de capital externo, los administradores solidarios gestionan el patrimonio societario con una política *business as usual*. Asimismo, es voluntad de los administradores solidarios la entrada en vigor de un futuro Contrato Marco de Gestión Patrimonial y Societaria que regule los términos de contratación de nuevos proveedores una vez se dé cabida a inversores distintos del accionista único Alquiler Seguro, S.A.U.

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

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

### b) Retribución al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2022), adicionales a los propios administradores solidarios.

### c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

## 3. Evolución de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2023

La mayoría de los hechos significativos producidos a lo largo del ejercicio 2023 se producen en el segundo semestre como consecuencia de las diferentes acciones aprobadas por los Administradores Solidarios de la Sociedad con ánimo de cambiar el régimen fiscal especial de la Sociedad por el de SOCIMI, e implicando para ello una transformación societaria como sociedad anónima.

Al inicio del ejercicio 2023, la Sociedad contaba con un capital social de 3.347.820,00 euros totalmente desembolsados y un total de 16 inmuebles destinados a vivienda.

Con fecha 30 de junio de 2023 se celebró la Junta General Ordinaria, la cual adoptó por unanimidad de los Administradores Solidarios los siguientes acuerdos relevantes:

Primero. Examen y aprobación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022. Aprobar las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, según han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad. Las Cuentas Anuales comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, que refleja un resultado positivo (beneficio) de 7.727,88 Euros y la Memoria.

Segundo. Aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022. El resultado económico del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 arroja un resultado positivo (beneficio) de 7.727,88 Euros, acordando aplicar el mismo de la siguiente manera:

**INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023**  
(Expresado en euros)

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

Tercero. Aprobación de la gestión social del Órgano de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022. Se aprueba la gestión social realizada por el Órgano de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 13 de septiembre de 2023 se contrató al despacho Martínez-Echevarría como Asesor Legal, con ánimo de iniciar las acciones preliminares derivadas de la redacción del documento de emisión y el posterior mantenimiento en un mercado de cotización regulado.

Con fecha 15 de septiembre de 2023 decidió adoptar las siguientes decisiones relevantes por el Accionista único:

PRIMERA. – Modificación de Estatutos.

A los efectos de adecuar los estatutos de la Sociedad a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario se ha acordado por el Accionista único, modificar, como consecuencia de los acuerdos alcanzados, que se señalarán más abajo, el artículo 2º de los Estatutos sociales, el cual quedará con la siguiente redacción:

*HK*  
"Artículo 2.- Objeto

*X*  
1. La sociedad tiene por objeto.

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.

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

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

Igualmente, se introduce un nuevo artículo, denominado artículo 19 "Dividendos", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 19.- Dividendos.

La sociedad, una vez cumplida las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

1. El cien (100) por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de los estatutos sociales.
2. Al menos, el cincuenta (50) por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de los

**INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023**  
(Expresado en euros)

estatutos sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, esto es:

- a) En el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento.
- b) En el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de muebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente en los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

- 3. Al menos el ochenta (80) por ciento del resto de los beneficios obtenidos. La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.”

La Junta General de accionistas determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a la prevista en estos Estatutos y el la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada al Consejo de Administración.

Indemnización.

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los socios que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Derecho de compensación.

La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el socio que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Otras reglas.

- (i) En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el presente artículo.
- (ii) En la medida en que resulten aplicables, las reglas establecidas en este Artículo serán asimismo aplicables en el supuesto de distribución a los socios de cantidades análogas a los dividendos (reservas, etc.).”

## INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

### SEGUNDA. - Aprobación de la adopción por parte de la sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El Accionista único decide que la Sociedad se acoja al régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y, en consecuencia, solicite de la Agencia Tributaria su aplicación de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la citada Ley.

### TERCERA. – Renuncia al Régimen Tributario especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

Se aprueba por el Accionista único la renuncia de ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U. al “Régimen tributario especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas” regulado en los artículos 48 y 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, al resultar incompatible con el Régimen tributario aplicable a las SOCIMIs.

Con fecha 26 de septiembre de 2023 el accionista único acordó el cese del auditor censor jurado de cuentas de la Sociedad, BULDU & GUEVARA AUDITORES, S.L.P., con número C.I.F. B-85812766. En consecuencia, el accionista único acordó nombrar como auditor de cuentas de la Sociedad a la entidad de auditoría GRANT THORNTON, S.L.P., Sociedad Unipersonal.

Asimismo, durante el mes de septiembre de 2023 dieron inicio negociaciones para la compra de una cartera de 19 inmuebles radicada en Cataluña por un precio de compra de 1.800.000,00 euros. La rentabilidad bruta anualizada de la cartera negociada ascendía a dicha fecha a un 8%, suponiendo el precio de compra negociado un descuento superior al 26% sobre la última valoración RICS disponible.

Con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad se acogió formalmente al Régimen de SOCIMI tras la presentación de la correspondiente solicitud. Sus efectos son de aplicación para el ejercicio 2023, por lo que, en consecuencia, los beneficios fiscales de la Sociedad pueden ser disfrutados para todo el ejercicio 2023.

Con fecha 10 de noviembre se obtuvo una valoración de los activos no dinerarios de la Sociedad por parte de AESVAL Lógica de Valoraciones S.A. (valorador independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid) con el fin de proceder a la tramitación de transformación a sociedad anónima. Dicho informe completo reflejó una valoración del Patrimonio Neto de la Sociedad de 4.161.437,53 euros, lo que suponía un incremento sobre el Patrimonio Neto a cierre del mes anterior (3.571.178,83 euros) de 590.258,70 euros. Dicha valoración incluyó una actualización de la valoración de los inmuebles, la cual ascendió a 4.048.797,00 euros, y supuso globalmente un 7,4% mayor a la valoración que realizó Sociedad de Tasación, S.A. en el mes de febrero de 2023 (3.768.750,00 euros).

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

Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Sociedad adquirió finalmente los 18 de los 19 activos negociados durante el mes de septiembre de 2023 a su cartera por 1.712.000,00 euros con los fondos procedentes del préstamo anterior. Los inmuebles se ubican íntegramente en la comunidad autónoma de Cataluña con unas rentas promedio superiores a los 650 euros mensuales, por lo que la rentabilidad bruta anual por alquiler de la cartera adquirida ascendió en dicho momento a un 8,2% sobre su precio de compra. La operación supuso finalmente la adquisición de un paquete con un descuento promedio del 26,3 % sobre su última valoración. Tras el cierre de esta operación, la Sociedad alcanzó los 34 inmuebles con un valor de mercado superior a los 6 millones de euros, cumpliendo por tanto con el mínimo exigido de 5 millones de euros que exige el régimen SOCIMI.

Con fecha 14 de diciembre de 2023 la Sociedad formalizó un contrato de arras para la adquisición del inmueble pendiente, procedente del mismo vendedor anterior en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111 Pl:BJ Pt:02 Es:B por importe de 88.000,00 euros. Este inmueble fue finalmente adquirido con fecha 1 de marzo de 2024 como parte de los hechos posteriores a 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad contaba con un capital social de 3.647.820,00 euros totalmente desembolsados y un total de 34 inmuebles destinados a vivienda, poseyendo en 2 de ellas tan sólo la nuda propiedad. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, un total de 31 de las 32 viviendas de las que se poseía el pleno dominio, se encontraban con un contrato de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2023 a una renta bruta promedio de 10,3 euros/m<sup>2</sup> (10,7 euros/m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2022) existiendo, por norma general, tantos contratos como inmuebles alquilados. Por otro lado, la Sociedad ha mantenido a 31 de diciembre de 2023 un índice de ocupación interanual de la cartera susceptible de ser alquilada del 97,15% (89,20% a 31 de diciembre de 2022) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles, en el último año.

Durante el mes de diciembre quedó finalizada la preparación de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023 con el nuevo auditor Grant Thornton, con el fin de dar soporte a los balances de transformación como sociedad anónima. Estos

## INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023 quedaron formulados con fecha 12 de enero de 2024 como parte de los Hechos Posteriores a 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 138.905,50 euros (108.747,27 euros a 31 de diciembre de 2022), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales (rentas) así como por la refacturación de suministros consumidos por los propios arrendatarios.

Por otro lado, y como consecuencia directa de los gastos de personal, los otros gastos de explotación, la amortización del inmovilizado, otros resultados, y el resultado financiero, la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

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

#### 4. Uso de instrumentos financieros y gestión de riesgos

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, sus actividades operativas, de inversión, de mercado, de liquidez. A continuación, se describen todos ellos.

##### Riesgo de crédito

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

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

Los Administradores solidarios han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

##### *Actividades operativas*

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

Al 31 de diciembre de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: misma situación).

##### *Actividades de inversión*

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 22.954,00 a 31 de diciembre de 2023 (9.135,00 euros a 31 de diciembre de 2022), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

##### Riesgo de mercado

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

## INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

### *Riesgo de tipo de interés*

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

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

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, realizando una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

### *Riesgo de tipo de cambio*

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

### *Riesgo de inflación*

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

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

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

### **Riesgo de liquidez**

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

### *Periodo medio de pago a proveedores*

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

## INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Período medio de pago a proveedores	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	Días <b>22</b>	Días <b>26</b>
Ratio de operaciones pagadas	22,73	20,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,43	96,31
Total pagos realizados	121.562,06	58.619,34
Total pagos pendientes	4.826,84	5010,22
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	79.666,80	48.654,77
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	503,00	410,00
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	65,54%	83,00%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	91,96%	94,04%

### 5. Acciones propias

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

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

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

### 6. Evolución de la plantilla

La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 no cuenta con empleados (1 empleado a 31 de diciembre de 2022).

Bajo el epígrafe "Gastos de personal" se han registrado 22.694,81 euros a 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la retribución y cotizaciones del único empleado de la Sociedad (30.212,21 euros a 31 de diciembre de 2022) que realizó labores administrativas y de coordinación para atender las necesidades de los inmuebles en cartera hasta el pasado 30 de septiembre de 2023, fecha en la que la Sociedad rescindió el contrato laboral con dicho empleado, y por tanto, desde el 1 de octubre de 2023 y hasta la que se produzca la entrada de capital externo, los administradores solidarios gestionan el patrimonio societario con una política *business as usual*.

### 7. Información sobre cuestiones relativas a medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2023 y ni a 31 de diciembre de 2022. Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

No obstante lo anterior, y como parte de los hechos posteriores a 31 de diciembre de 2023, durante el mes de marzo de 2024 la Sociedad obtuvo su *Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad (Sustainability Performance)* emitido por Sociedad de Tasación a fecha 29 de febrero de 2024. La finalidad de este es recoger el resultado de la evaluación realizada del desempeño de la empresa, en cuanto a los aspectos ASG, determinando, justificando y certificando el grado de desempeño en sostenibilidad otorgado a juicio del Valorador, y que refleja de forma sintética en su Rating ASG del 71%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de Medio-Alto.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

## INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

### 8. Evolución del valor

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad aún no cotiza en bolsa. No obstante, se han ido avanzando ciertos procesos necesarios para su futuro inicio de cotización, que se producirá necesariamente antes del cuarto trimestre de 2025 conforme a los requisitos derivados del régimen SOCIMI.

Entre ellos, cabe destacar que, en respuesta a la petición de código ISIN de acuerdo a la documentación recibida por la CNMV, la Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado para las acciones de la Sociedad el siguiente código: ES0105765004.

### 9. Acontecimientos posteriores al cierre

A fecha de formulación del presente informe de gestión a cierre del ejercicio 2023, se han producido los siguientes acontecimientos:

Con fecha 9 de enero de 2024 la Sociedad abrió una nueva cuenta corriente en la entidad Banco Sabadell.

Con fecha 12 de enero de 2024 quedaron formulados los Estos Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023.

Con fecha 25 de enero de 2024 la Sociedad formalizó una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Entresuelo 2, por importe de 79.000,00 euros. Dicho inmueble ha sido referenciado con el número 35. La vivienda se encontraba arrendada en el momento de la compra, siendo gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U.

Con fecha 9 de febrero la Sociedad formalizó escritura de transformación a sociedad anónima, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 11 de marzo, y siendo gestionada la solicitud ante la AEAT del nuevo CIF.

Gracias al préstamo formalizado con fecha 11 de diciembre de 2023, con fecha 1 de marzo de 2024 la Sociedad ha formalizado una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Escalera B, Bajo 2, por importe de 88.000,00 euros. Dicho inmueble ha sido referenciado con el número 36. La vivienda se encontraba arrendada en el momento de la compra, siendo gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U.

Durante el mes de marzo de 2024 la Sociedad obtuvo su Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad (Sustainability Performance) emitido por Sociedad de Tasación a fecha 29 de febrero de 2024. La finalidad de este es recoger el resultado de la evaluación realizada del desempeño de la empresa, en cuanto a los aspectos ASG, determinando, justificando y certificando el grado de desempeño en sostenibilidad otorgado a juicio del Valorador, y que refleja de forma sintética en su Rating ASG del 71%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de Medio-Alto.

No se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados o de tener efecto en el presente informe de gestión.

**INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2023**  
(Expresado en euros)

**FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Con fecha 31 de marzo de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores Solidarios de la Sociedad formulan el presente informe de gestión correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

**FIRMANTES**

**FIRMA**

Administrador Solidario  
D. Antonio Carroza Pacheco



Administrador Solidario  
D. Sergi Gargallo Lorente

