

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

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 e informe de gestión del ejercicio 2024

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, 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 2024.

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 2024, 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 2024 asciende a 5.709 miles de euros, lo que supone el 96,54% 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 2024 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 de 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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 2024 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

11 de abril de 2025



GRANT THORNTON, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/01396

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



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

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

ÍNDICE DE CUENTAS ANUALES DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.

Nota	Página
Balance	3
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023	5
Estado de cambios del patrimonio neto	6
Estado de flujos de efectivo	8
Notas explicativas	9
1 Información general	9
2 Bases de presentación de las cuentas anuales	15
3 Aplicación de resultados	16
4 Normas de registro y valoración	17
4.1 Inversiones inmobiliarias	17
4.2 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias	17
4.3 Arrendamientos	17
4.4 Activos financieros	18
4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
4.6 Patrimonio neto	20
4.7 Pasivos financieros	20
4.8 Provisiones y pasivos contingentes	22
4.9 Impuestos corrientes y diferidos	22
4.10 Prestaciones a los empleados	23
4.11 Reconocimiento de ingresos	23
4.12 Transacciones entre partes vinculadas	24
4.14 Aspectos medioambientales	24
4.14 Moneda funcional y de presentación	24
4.15 Estado de flujos de efectivo	24
5 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	25
5.1 Riesgo de crédito	25
5.2 Riesgo de mercado	25
5.3 Riesgo de liquidez	26
5.4 Estimación de valor razonable	26
6 Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	26
6.1 Inmovilizado intangible	26
6.2 Inmovilizado material	27
6.3 Inversiones inmobiliarias	27
7 Análisis de activos financieros	30
8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30
9 Capital social	30
10 Pasivos financieros	31
11 Situación fiscal	32
12 Ingresos y gastos	33
13 Consejo de administración y alta dirección	34
14 Otras operaciones con partes vinculadas	35
15 Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009	36
16 Otra información	37
17 Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	38
18 Hechos posteriores	38

34



CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2024	31-12-2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		5.746.964,17	4.974.292,17
Inmovilizado intangible	6.1	694,46	694,46
Aplicaciones informáticas		694,46	694,46
Inmovilizado material	6.2	11.013,09	14.468,78
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		11.013,09	14.468,78
Inversiones inmobiliarias	6.3	5.709.471,66	4.936.174,93
Terrenos		4.056.263,28	3.491.936,77
Construcciones		1.653.208,38	1.444.238,16
Inversiones financieras a largo plazo	7	25.784,96	22.954,00
Otros activos financieros		25.784,96	22.954,00
B) ACTIVO CORRIENTE		167.296,58	430.439,63
Existencias		0,00	9.766,80
Anticipos a proveedores		0,00	9.766,80
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	20.633,69	-566,35
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		804,52	-566,35
Otros deudores		19.829,17	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	6,7	0,00	339,05
Otros activos financieros		0,00	339,05
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	146.662,89	420.900,13
Tesorería		146.662,89	420.900,13
TOTAL ACTIVO (A+B)		5.914.260,75	5.404.731,80

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

PASIVO	Nota	31-12-2024	31-12-2023
A) PATRIMONIO NETO		3.335.740,37	3.431.115,35
A-1) Fondos propios		3.335.740,37	3.431.115,35
Capital	9	3.647.820,00	3.647.820,00
Capital escriturado		3.647.820,00	3.647.820,00
Reservas	9	-134.014,25	-126.607,89
Otras reservas		-134.014,25	-126.607,89
Resultados negativos ejercicios anteriores		-90.096,76	-74.539,92
Resultado del ejercicio / periodo	9	-87.968,62	-15.556,84
B) PASIVO NO CORRIENTE		2.443.327,02	1.945.282,68
Provisiones a largo plazo		112.389,31	117.927,23
Provisiones por otras responsabilidades		112.389,31	117.927,23
Deudas a largo plazo	10	27.174,96	23.644,00
Otros pasivos financieros		27.174,96	23.644,00
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	10	2.303.762,75	1.803.711,45
Otras deudas largo plazo con partes vinculadas		2.303.762,75	1.803.711,45
C) PASIVO CORRIENTE		135.193,36	28.333,77
Provisiones a corto plazo		5.537,92	5.374,45
Deudas a corto plazo	10	0,00	0,00
Otros deudas a corto plazo		0,00	-0,00
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	10,13	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	129.655,44	22.959,32
Proveedores		42.464,40	1.524,60
Acreedores		87.191,04	20.760,44
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	5.404,04	674,28
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		5.914.260,75	5.404.731,80

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

	Nota	31-12-2024	31-12-2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS		307.944,60	138.905,50
Importe neto de la cifra de negocios	12	307.944,60	138.905,50
Prestaciones de servicios		307.944,60	138.905,50
Aprovisionamientos		-36.866,13	0,00
Otros ingresos de explotación		460,00	0,00
Gastos de personal		0,00	-22.694,81
Otros gastos de explotación	12	-269.218,15	-112.415,11
a) Servicios exteriores		-258.161,96	-104.336,38
b) Tributos		-11.056,19	-8.048,73
Amortización	6	-26.231,85	-13.844,59
Otros resultados		-185,02	-1.972,42
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-24.095,55	-12.021,43
RESULTADO FINANCIERO		-63.872,07	-3.535,41
Ingresos financieros		0,00	176,04
Gastos financieros		-63.872,07	-3.711,45
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	12	-87.968,62	-15.556,84
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-87.968,62	-15.556,84
RESULTADO DEL PERIODO	9	-87.968,62	-15.556,84

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

SL

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

A) Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024	Nota	31-12-2024	31-12-2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9	-87.968,02	-15.556,84
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	9	-87.968,62	-15.556,84

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

B) Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024	Nota	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio / periodo	Resultados de ejercicios ant.	Total
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023		3.347.820,00	-2.200,89	7.727,88	-82.267,80	3.271.079,19
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3	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
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023		3.647.820,00	-126.607,89	-15.556,84	-74.539,92	3.431.115,35
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2024		3.647.820,00	-126.607,89	-15.556,84	-74.539,92	3.431.115,35
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3			-87.968,92		-87.968,92
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		-7.406,36	15.556,84	-15.556,84	-7.406,36
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024		3.647.820,00	-134.014,25	-87.968,62	-90.096,76	3.335.740,37

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

5/12

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

	Nota	31-12-2024	31-12-2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-87.968,62	-15.556,84
2. Ajustes del resultado		90.103,92	20.905,10
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	26.231,85	13.844,59
Ingresos financieros		0,00	-176,04
Gastos financieros		63.872,07	3.711,45
Otros ingresos y gastos		0,00	3.525,10
3. Cambios en el capital corriente		83.111,02	22.222,36
Existencias		-9.311,20	-8.911,15
Deudores y otras cuentas para cobrar	7	-549,20	3.957,36
Otros activos corrientes		0,00	15.931,65
Acreedores y otras cuentas para pagar	10	101.144,69	21.318,85
Otros pasivos corrientes		-8.173,27	-10.074,35
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-63.872,07	-3.535,41
Cobro intereses		-63.872,07	-3.711,65
Pago de intereses	10	0,00	176,04
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		21.374,25	23.720,77
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-799.142,45	-1.769.267,17
Inversiones inmobiliarias	6.3	-96.311,49	-1.755.448,17
Otros activos financieros	7	-2.830,96	-13.819,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-799.142,45	-1.769.267,17
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9	0,00	300.000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio		0,00	300.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		503.530,96	1.814.199,27
a) Emisión:		503.530,96	1.814.199,27
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	500.000,00	1.800.000,00
Otras deudas		3.530,96	14.199,27
a) Devolución y amortización:		0,00	0,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
Otras deudas		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		503.530,96	2.114.199,27
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	420.900,13	52.247,26
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	146.662,89	420.900,13

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

NOTAS EXPLICATIVAS A LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

1. Información general

ALQUILER SEGURO ASSET MARKET 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 cambió 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).

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

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023, y descritos en el artículo 2 de sus estatutos sociales. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2024 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 2024 y 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 2024 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 (a 31 de diciembre de 2023: misma situación).

Con fecha 5 de diciembre de 2024, la Sociedad inició su cotización en bolsa, concretamente en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene un precio de cotización de sus acciones equivalente al precio fijado para su salida al mercado, de 13,8 euros por acción como figura en el apartado 9 "Capital Social".

La moneda funcional con la que opera la 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

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

valoración”.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por Los consejeros de la Sociedad el 31 de marzo de 2025.

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

- Con fecha 31 de enero de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros, mediante la creación de 235.383 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 238.383. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 2.383.830 euros.
- Con fecha 27 de julio de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.
- Con fecha 1 de julio de 2021 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.
- Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Socio Único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.
- Con fecha 1 de junio de 2023 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las 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 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.
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:

SL

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

Con fecha 5 de diciembre de 2024, la Sociedad inició su cotización con el código "SCASM" en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, tomando como referencia un precio de 13,8 euros por acción, lo que implicó una valoración total de la compañía de 5.033.991,60 euros.

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. En este sentido, y en opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, no existe duda de que serán cumplidos en tiempo y forma la totalidad de los requisitos derivados de la aplicación del régimen SOCIMI, en concreto, la obligación de contar con un capital mínimo requerido de 5 millones de euros (Art. 5) como consecuencia de una necesaria ampliación de capital previa. 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.

54

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

Con fecha 1 de mayo de 2024 se formalizó un Contrato de Gestión Societaria y Asset Management (en adelante, el "Contrato de Asset Management" o "Contrato de Gestión") que regula los términos y condiciones bajo los que la Sociedad delega en Orange Town Asset Management, S.L. (en adelante, la "Gestora") determinadas funciones para facilitar a la misma el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio durante el período de vigencia del presente Contrato.

Las funciones delegadas son las siguientes:

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

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

Las funciones delegadas descritas anteriormente devengarán los siguientes honorarios a abonar por la Sociedad a la Gestora, más IVA:

1. COMISIÓN DE GESTIÓN FIJA. Al final de cada mes natural, la Sociedad abonará una "Comisión de Gestión Fija" a la Gestora equivalente a un CERO CON CINCO POR MIL (0,5%) MENSUAL DEL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y ACTIVOS LÍQUIDOS DE LA SOCIEDAD en el mes correspondiente (en adelante, "GAV"), con un importe mínimo mensual de tres mil (3.000,00) euros.
2. COMISIÓN DE CORRETAJE. La Sociedad abonará a la Gestora unos honorarios por "Comisión de Corretaje" por cada compra o venta de un inmueble realizada con la intervención e intermediación de la Gestora, devengándose la misma tras cada una de las compras o ventas realizadas por la Sociedad. En caso de que una operación que dé lugar a una "Comisión por Corretaje" se trate de una compra para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRA, con un mínimo de tres mil (3.000,00) euros. En caso de que la operación sea una venta para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE VENTA, con un mínimo de tres mil (3.000,00) euros. En el caso especial de operaciones de compra o venta de anejos independientes, tales como plazas de garaje, trasteros u otros activos que tengan la consideración de ser susceptibles de ser accesorios a otros inmuebles, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA, con un mínimo de quinientos (500,00) euros. En el caso especial de operaciones de venta de varios inmuebles a un único comprador por el que resulte un volumen significativo, será aplicable un escalado como "Comisión por Corretaje", del que será aplicable un TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales inferiores a 10.000.000,00 euros, un DOS Y MEDIO POR CIENTO (2,5%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales superiores a 10.000.000,00 euros e inferiores a 20.000.000,00 euros; y un DOS POR CIENTO (2%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales superiores a 20.000.000,00 euros.
3. COMISIÓN POR ÉXITO. La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por éxito en caso de que la Sociedad alcance una rentabilidad interanual o *hurdle rate* del 7,00% neto, en cuyo caso la Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por Éxito equivalente al 20% del exceso sobre el 7,00%, siendo de aplicación un full catch up.
4. COMISIÓN POR SUSCRIPCIÓN. La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por suscripción de capital y/o deuda corporativa a cierre de cada proceso de ampliación de capital y/o de emisión de deuda corporativa (bonos) de la Sociedad, que se devengará, única y exclusivamente, en caso de que un inversor (nuevo o ya existente) suscriba, gracias a la labor de prescripción de la Gestora, cualquier instrumento financiero para ello, tales como acciones, primas de emisión, deuda (bonos), u otros similares. En dicho caso, la Gestora tendrá derecho a una Comisión por suscripción de capital (la "Comisión por suscripción") equivalente al UNO Y MEDIO POR CIENTO (1,5%) DEL IMPORTE SUSCRITO Y DESEMBOLSADO.

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

5. COMISIÓN POR VENTA DE LA SOCIEDAD. Previo encargo de la Sociedad, la Gestora buscará oportunidades de venta íntegra o mayoritaria de la Sociedad con la intervención e intermediación de la Gestora, y que se devengará en el momento de la formalización efectiva de la operación de venta de la Sociedad, no suponiendo, la prestación de este servicio, una obligación de resultado por parte de la Gestora. Bajo este servicio se incluyen además la otro tipo de operaciones corporativas estructurales alternativas, como puede ser la fusión de la Sociedad, total o parcialmente, con otras compañías. La Comisión por venta de la Sociedad la calculará la Gestora, y será equivalente al DOS POR CIENTO (2%) DEL (1) PRECIO DE VENTA TOTAL DE LA SOCIEDAD, ó, (2) VALOR DADO A LA SOCIEDAD, con un mínimo de quinientos mil (500.000,00) euros en ambos casos.
6. PAGO COMPENSATORIO. En caso de que el Contrato sea resuelto antes de finalizar la duración en aplicación de lo dispuesto en la cláusula 12 del mismo, y siempre y cuando la Gestora no sea la parte incumplidora, la Gestora tendrá derecho a percibir, además de cualquier otro importe que le corresponda en virtud de la presente cláusula 8, el "Pago Compensatorio", cuyo importe se determinará tal y como se establece a continuación: en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar durante los dos (2) primeros años tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) tres (3) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores (si se produjera antes de haber alcanzado 12 meses de duración, durante los meses que hubieran sido devengados) y; en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar a partir de los dos (2) años y un día tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores.

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

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

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

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

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

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

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

la reparación o sustitución de los electrodomésticos y/o mobiliario arrendado junto a la misma como consecuencia de una avería, defectuoso funcionamiento o deterioro de estos.

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

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

1. COMISIÓN DE GESTIÓN PATRIMONIAL. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro una retribución fija equivalente a un SIETE POR CIENTO (7%) MENSUAL de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la Sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos seleccionados por la Alquiler Seguro, así como una retribución fija equivalente a un CUATRO POR CIENTO (4%) MENSUAL de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la Sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos no seleccionados por Alquiler Seguro.
2. COMISIÓN POR COMERCIALIZACIÓN. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro una retribución variable equivalente a UNA (1) MENSUALIDAD DE LA RENTA de cada inmueble tras la comercialización y formalización de un contrato de arrendamiento nuevo tras la selección del inquilino, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.
3. COMISIÓN POR FORMALIZACIÓN. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro unos honorarios por importe de CIENTO CINCUENTA (150,00) EUROS tras la formalización de cada nuevo contrato de arrendamiento tras el análisis de solvencia de aquellos inquilinos que ya arriendan el inmueble, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.

No obstante, Alquiler Seguro aplicará a la Sociedad un descuento del 50% sobre los anteriores honorarios descritos hasta que la Sociedad cuente, entre sus accionistas, con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

SL

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET 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 consejeros 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.

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2024, fueron aprobadas por el Socio Único el 12 de julio de 2024 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 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 2024 ni a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024, los consejeros de la Sociedad han tenido 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 consejeros han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- Impuesto sobre sociedades. Desde el pasado 28 de septiembre 2023, la Sociedad se acogió régimen SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre sociedades del 0%. Los miembros del Consejo de Administración realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. Los consejeros 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 2024, 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 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios del patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, las correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

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

No existe ninguna causa que impida la comparación de las cuentas anuales del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

No ha habido cambios en criterios contables a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2024 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

i) Impacto medioambiental

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

Por esta razón, en 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 2024, formulada por su Consejo de Administración, es la siguiente:

	2024
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdida)	-87.968,62
Aplicación:	
Pérdidas	-87.968,62

La situación de pérdidas en la que se sitúa la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 se debe a los gastos devengados por los diferentes proveedores necesarios y profesionales independientes con el fin de dar cumplimiento a los requisitos iniciales propios del inicio de cotización en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity que se produjo el 5 de diciembre de 2024.

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2023 fue aprobada por el Accionista Único con fecha 12 de julio de 2024 conforme a la siguiente tabla:

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

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

SC

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.

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 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 ni a 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 2024.

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. A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

SC

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

Sociedad como arrendador

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad posee el pleno dominio de 40 viviendas y 1 plaza de garaje; así como la nuda propiedad de 2 viviendas y 1 plaza de garaje), tal y como se ilustra a continuación:

Tipo de posesión sobre la cartera a 31 de diciembre de 2024	Número de viviendas	Número de anejos vinculados
Pleno dominio	40	1
Nuda propiedad	2	1
TOTAL	42	2

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con una cartera de 40 inmuebles susceptibles de ser alquilados como arrendador para el uso como vivienda habitual de sus inquilinos, existiendo por lo general tantos contratos como número de viviendas cuyo tipo de posesión es el pleno dominio. Asimismo, la Sociedad figura como arrendador para los 40 contratos de arrendamiento de vivienda habitual tras su formalización o bien por su subrogación (como consecuencia de la adquisición de inmuebles ya arrendados en el momento de su compra). Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad alcanza una **tasa de ocupación** del 100,00%, calculado como el número viviendas alquiladas con respecto al número total de viviendas con pleno dominio (100,00% a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene un **índice de ocupación interanual** del 96,56%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles sobre los que la Sociedad posee el pleno dominio en los doce últimos meses (97,15% a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene un **índice de ocupación histórico** del 85,75%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles sobre los que la Sociedad posee el pleno dominio (81,51% a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 los 40 contratos de arrendamiento alcanzan a una renta bruta promedio de 10,8 euros/m² (10,3 euros/m² a 31 de diciembre de 2023). 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 el Consejo de Administración, así como el cumplimiento de este y su ejecución. Dicho modelo refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

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

Activos financieros a coste amortizado

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

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

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

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

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

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

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

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

Deterioro de Valor

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad 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 146.662,89 euros (420.900,13 euros al 31 de diciembre de 2023) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

4.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por 364.782 acciones ordinarias que cotizan íntegramente en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

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

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

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

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

No obstante, 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 devengó un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25%. Dicho contrato de préstamo estuvo considerado un débito por operaciones no comerciales y una duración de un año, siendo prorrogable por anualidades de idénticas condiciones y con devengo de intereses semestrales. Dicho préstamo fue resuelto con fecha 11 de diciembre de 2024 debido a la llegada de su vencimiento y no renovación.

A 31 de diciembre de 2024 se han devengado 55.601,16 euros en concepto de los intereses ordinarios relativos a dicho préstamo durante los 345 días de aplicación (3.711,45 euros a 31 de diciembre de 2023 por sus 20 días de aplicación).

Con fecha 11 de diciembre de 2024, la Sociedad formalizó un nuevo contrato de préstamo de importe 2.300.000,00 euros otorgado por el accionista único Alquiler Seguro, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 1,25%. Dicho contrato de préstamo estuvo considerado un débito por operaciones no comerciales y una duración pactada hasta que la Sociedad realice una o varias ampliaciones de capital que alcancen la cifra total de tres millones de euros desde la fecha de su firma. Una vez que la Sociedad aumente el capital en dicha cantidad, la Sociedad deberá comunicárselo a Alquiler Seguro, S.A.U. en el plazo de 5 días desde el otorgamiento de la escritura de ampliación de capital e inmediatamente se producirá el vencimiento del préstamo, debiendo devolver el principal y los intereses pendientes de pago en el plazo de 5 días desde el vencimiento del préstamo.

A 31 de diciembre de 2024 se han devengado 4.645,37 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).

SL

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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.

4.8. 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 2024, la Sociedad ha procedido a dar de alta provisiones por importe equivalente a 79.985,43, relativos a los honorarios por los servicios de distintos proveedores que guardan relación con la salida a bolsa de la Sociedad, auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, etc. (11.000 euros + IVA a 31 de diciembre de 2023 relativos a los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023)

4.9. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases impositivas 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.

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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.

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.

4.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

4.11. Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los 40 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2024 es de 2,5 años (2,6 años sobre 31 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2023).

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el período 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 período 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 período en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

56

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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.

4.12. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

4.13. Aspectos medioambientales

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

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

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

4.14. 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.

4.15. Estado de flujos de efectivo

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

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

54

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 2024, ni a 31 de diciembre de 2023.

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un *Contrato de Property Management* entre Alquiler Seguro, S.A.U. y Orange Town Asset Management, S.L. por el que la Sociedad recibe, en el caso de viviendas cuya comercialización y selección del inquilino fue realizada por Alquiler Seguro, el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Salvo por la regularización de renta proporcional a realizar por la parte vendedora tras la compra de 3 inmuebles ya arrendados con fecha 17 de diciembre de 2024, a 31 de diciembre de 2024 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (a 31 de diciembre de 2023: no hubo ningún retraso o pago vencido pendiente).

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 25.784,96 euros a 31 de diciembre de 2024 (22.954,00 euros a 31 de diciembre de 2023), 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 devengó un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25%. Dicho préstamo fue resuelto con fecha 11 de diciembre de 2024 debido a la llegada de su vencimiento y no renovación. Asimismo, con fecha 11 de diciembre de 2024, la Sociedad formalizó un nuevo contrato de préstamo de importe 2.300.000,00 euros otorgado por el accionista único Alquiler Seguro, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 1,25%.

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, 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

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

actualización de la renta no pudo superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, del 2% anual. Adicional a ello, con fecha 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley reguló, 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 amplió 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.

Con fecha 20 de diciembre de 2024, el BOE publicó la metodología del nuevo índice del INE para actualizar el precio del alquiler a partir del 1 de enero de 2025, tal y como recoge la Disposición adicional undécima de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este nuevo índice, denominado Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda ("IRAV") para actualizar los contratos de arrendamiento se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual de la inflación subyacente y la tasa de variación anual media ajustada.

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 líquidas 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.

6. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

6.1 Inmovilizado intangible

	Aplicaciones informáticas
Saldo a 31-12-2023	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46
Altas coste	0,00
Bajas coste	0,00
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	0,00
Saldo a 31-12-2024	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2023.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2024 ni a 2023.

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

Ni a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas.

SL

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

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

A 31 de diciembre de 2024 no existen compromisos firmes de compra.

6.2 Inmovilizado material

	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Equipos proceso información	Total
Saldo a 31-12-2023	13.769,04	431,82	267,92	14.468,78
Coste	34.177,36	580,80	535,35	35.293,51
Amortización acumulada	-20.408,32	-148,98	-267,93	-20.825,23
Valor contable	13.769,04	431,82	267,92	14.468,78
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-3.407,69	-48,00	0,00	-3.455,69
Saldo a 31-12-2024	10.361,35	407,98	267,92	11.037,25
Coste	34.177,36	580,80	535,35	35.293,51
Amortización acumulada	-23.816,01	-196,98	-267,93	-24.280,92
Valor contable	10.361,35	383,82	267,92	11.013,09

No se han producido bajas de inmovilizado material durante el ejercicio 2024 ni el ejercicio 2023.

Ni a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

En el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2024 se han adquirido a la empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U. elementos de inmovilizado material por importe de 8.532,56 euros relativos a obras de mejora e instalaciones técnicas en varios inmuebles de la Sociedad. En el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 se dieron de alta 25.946,64 euros relativos a obras de mejora e instalaciones técnicas, principalmente de uno de los inmuebles de la Sociedad a la misma empresa del grupo GENERAL DE CONTRATAS Y ENERGÍAS, S.L.U.

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

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

No existen compromisos firmes de compra.

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

6.3 Inversiones inmobiliarias

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos y construcciones
Saldo a 31-12-2023	4.936.174,93
Coste	4.978.253,30
Amortización acumulada	-42.078,37
Valor contable	4.936.174,93
Altas coste	796.311,94
Bajas coste	239,05
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-22.776,16
Saldo a 31-12-2024	5.709.471,66
Coste	5.774.326,19
Amortización acumulada	-64.854,53
Valor contable	5.709.471,66

SL

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Durante el ejercicio 2024 no se han enajenado inmuebles (a 31 de diciembre de 2023: misma situación).

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

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Activo	Valor adquisición terreno	Valor adquisición construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	59.583,22	47.635,06		-4.130,43	103.087,85
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	159.205,02	39.304,98		-3.473,01	195.036,99
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	204.236,32	29.582,83		-2.605,32	231.213,83
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	157.459,84	22.700,16		-2.005,79	178.154,21
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	179.887,35	57.792,50		-5.053,76	232.626,09
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	196.252,55	70.272,32		-6.162,41	260.362,46
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	139.081,88	33.272,71		-2.885,66	169.468,93
8	C/GOYA 116, 3º 2	97.834,86	60.962,19		-5.379,40	153.417,65
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	138.470,54	38.343,10		-3.331,97	173.481,67
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	88.998,40	28.199,55		-2.434,87	114.763,08
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	159.956,72	38.696,32		0,00	198.653,04
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	460.764,29	140.407,33		-9.955,66	591.215,96
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	139.700,30	55.975,06		-1.647,72	194.027,64
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	120.837,45	22.835,54		-1.948,53	141.724,46
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	125.766,96	46.411,92		0,00	172.178,88
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	88.116,75	14.634,70		-425,15	102.326,30
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	51.987,46	22.290,94		-350,82	73.927,58
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	65.011,48	44.398,62		-698,74	108.711,36
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	33.022,98	44.269,81		-660,83	76.631,96
20	C/CALIFORNIA 26	48.636,70	90.429,15		-1.358,11	137.707,74
21	C/FONT 51, 2º 2	70.110,60	45.247,60		-706,51	114.651,69
22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	54.347,31	68.111,70		-1.068,84	121.390,17
23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	46.896,39	32.400,84		-509,93	78.787,30
24	C/PERAFITA 20, 1º 2	32.637,93	43.194,48		-671,52	75.160,89
25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	75.547,67	37.556,44		-574,06	112.530,05
26	C/DE L'ALCARRIA 30, 3º 1	47.364,32	44.981,82		-707,93	91.638,21
27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	49.276,29	25.553,88		-400,18	74.429,99
28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	57.824,64	61.623,08		-969,83	118.477,89
29	C/ELIONOR 26, 1º 1	73.839,38	29.548,16		-465,02	102.922,52
30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	42.617,35	21.623,45		-340,32	63.900,48
31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	53.748,47	25.327,27		-393,24	78.682,50
32	C/VILADECANS 25, 3º4 ESC.A	80.144,01	44.322,53		-697,55	123.768,99
33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	49.251,40	44.098,49		-694,03	92.655,86
34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	44.571,26	36.733,49		-578,12	80.726,63
35	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, ENT. 2	46.237,83	37.103,58		-519,32	82.822,09
36	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, BAJO 2, ESC. B	49.584,92	39.789,49		-498,70	88.875,71
37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	100.326,87	23.997,95		-263,84	124.060,98
38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	48.081,29	26.741,75		-237,46	74.585,58
39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	104.512,10	28.134,30		-17,21	132.629,19
40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	85.687,57	10.342,43		-6,33	96.023,67
41	C/PINTORA ANGELES SANTOS 13	71.437,67	17.592,33		-10,75	89.019,25

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Ref.	Activo	Valor adquisición terreno	Valor adquisición construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B	57.406,94	25.623,06		-15,66	83.014,34
TOTALES		4.056.263,28	1.718.062,91	0,00	-64.854,53	5.709.471,66

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

A 31 de diciembre de 2024 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado ni sujetos a ciertas garantías (2023: misma situación). Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios, salvo:

- a) 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. y posteriormente rescindido con fecha 11 de diciembre de 2024.:

Ref.	Activo	Precio compra	Ref.	Activo	Precio compra
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	74.000,00	26	C/DE L'ALCARRIA 30, 3º 1	92.000,00
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	109.000,00	27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	74.000,00
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	69.000,00	28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	119.000,00
20	C/CALIFORNIA 26	134.000,00	29	C/ELIONOR 26, 1º 1	103.000,00
21	C/FONT 51, 2º 2	114.000,00	30	C/MARE DEU D. CORREDOR 20, 2ªA	64.000,00
22	C/OLIVERA SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	122.000,00	31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	78.000,00
23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	79.000,00	32	C/VILADECANS 25, 3ª4 ESC.A	124.000,00
24	C/PERAFITA 20, 1º 2	74.000,00	33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	93.000,00
25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	109.000,00	34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	81.000,00

- b) Las 4 viviendas siguientes adquiridas en diferentes fechas del primer semestre de 2024, de 358.000,00 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. y posteriormente rescindido con fecha 11 de diciembre de 2024.:

Ref.	Activo	Precio compra	Ref.	Activo	Precio compra
35	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, ENT. 2	79.000,00	37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	119.000,00
36	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, BJ 2, E B	88.000,00	38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	72.000,00

- c) Las 4 viviendas siguientes adquiridas con fecha 17 de diciembre de 2024, por importe total de 385.200,00 euros, gracias al préstamo formalizado con fecha 11 de diciembre de 2024, de importe 2.300.000,00 euros otorgado por el accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U.:

Ref.	Activo	Precio compra	Ref.	Activo	Precio compra
39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	128.000,00	41	C/PINTORA ÁNGELES SANTOS 13, 2º D	85.400,00
40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	92.400,00	42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B ESC. 1	79.400,00

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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 2024, en 6 casos no han finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 15.677,47euros aproximadamente (a 31 de diciembre de 2023: 2 casos y 3.900,00 euros aproximadamente).

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada, esto es su valor neto contable. Según los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 31 de diciembre de 2024, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2024.

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

A 31 de diciembre de 2024, la valoración de las inversiones inmobiliarias (42 inmuebles y correspondientes anejos) realizada por Sociedad de Tasación, S.A., asciende a 7.747.328,00 euros, lo que representa una revalorización del 35,69% sobre los 5.709.472,66 euros que representa su valor neto contable. A 31 de diciembre de 2023, la valoración de las inversiones inmobiliarias (34 inmuebles y sus correspondientes anejos) realizada por Sociedad de Tasación, S.A., ascendió a 6.431.898,00 euros, lo que representó una revalorización del 30,3% sobre 4.936.174,93 euros, su valor neto contable.

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

7. 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 31/12/2024	Importe 31/12/2023
Otros activos financieros	25.784,96	22.954,00

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 31/12/2024	Importe 31/12/2023
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	20.633,69	-566,35
Otros activos financieros	0,00	339,05
Total	20.633,69	-227,30

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 31 de diciembre de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

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 10.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 146.662,89 euros (420.900,13 euros al 31 de diciembre de 2023) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades Banco Santander y Banco de Sabadell (a 31 de diciembre de 2023: una cuenta corriente en Banco Santander) que devengan tipos de interés de mercado.

9. Capital social

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con un capital social se compone de 364.782 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una. El 100% de las acciones cotizan en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, y, a cierre del ejercicio 2024 el precio de cotización de las acciones asciende a 13,8 euros, lo que supone una revalorización del 38% con respecto a su valor nominal.

Durante el ejercicio 2023 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 3.347.820,00 euros al 31 de diciembre de 2022, hasta los 3.647.820,00 euros a 31 de diciembre de 2023. Asimismo, durante el ejercicio 2022 se llevó a cabo una ampliación de capital social que elevó la cifra de capital social de 3.227.820,00 euros al 31 de diciembre de 2021, hasta los 120.000,00 euros a 30 de septiembre de 2022 (Nota 1).

SL

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

Accionista	Part. directa	Part. indirecta
Alquiler Seguro, S.A.U.	100,00%	-
D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero)	-	45,00% ¹
Aurica Growth Fund IV, F.C.R.	-	30,29% ²
Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A.	-	19,70% ³

Resultado del ejercicio

El resultado que arroja la Sociedad en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 es de -87.968,62 euros. (-15.556,84 euros a 31 de diciembre de 2023)

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 2024 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 31/12/2024	Importe 31/12/2023
Otras deudas a largo plazo parte vinculadas	2.303.762,75	1.803.711,45
Otras deudas de largo plazo	27.174,96	23.644,00
Total	2.330.937,71	1.827.355,45

Las "Otras deudas de largo plazo partes vinculadas" se corresponden principalmente con el préstamo formalizado por el accionista único por importe de 2.300.000,00 euros con fecha 12 de diciembre de 2024 (Nota 6.3). Dicho contrato de préstamo devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 1,25%. Dicho nuevo préstamo ha venido a sustituir y a ampliar la deuda de la Sociedad con el Accionista Único con respecto al préstamo rescindido con fecha 11 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024, se han devengado 60.246,53 euros en concepto de los intereses ordinarios relativos tanto por el nuevo préstamo como por el anterior rescindido con fecha 11 de diciembre 2024 (3.711,45 euros en concepto de los intereses ordinarios relativos al préstamo formalizado por el accionista único por importe de 1.800.000,00 euros con fecha 11 de diciembre de 2023) 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 2024 es la siguiente:

	Vencimiento en años				Resto	TOTAL
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026			
Otras deudas de largo plazo					2.303.762,75	2.303.762,75

¹ Socio único de Tau Advisors United, S.L., sociedad propietaria del 45,00144917% de ENACOM, accionista único de Alquiler Seguro, S.A.U. que posee el 100% de la Sociedad.

² Propietaria del 30,29371715% de ENACOM, accionista único de Alquiler Seguro, S.A.U. que posee el 100% de la Sociedad.

³ Propietaria del 19,70436884% de ENACOM, accionista único de Alquiler Seguro, S.A.U. que posee el 100% de la Sociedad.

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2023
Proveedores	42.464,40	1.524,60
Acreedores comerciales	81.191,04	20.760,44
Total	123.655,44	22.285,44

11. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Saldos relativos a pasivos fiscales	Importe 31/12/2024	Importe 31/12/2023
Retenciones IRPF a pagar	(5.404,04)	(674,28)
TOTAL	(5.404,04)	(674,28)

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

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

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

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

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI).

En el momento de confección de estas cuentas anuales, salvo por la obligación de contar con un capital mínimo requerido de 5 millones de euros (Art. 5), la Sociedad cumple con el resto de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto. En este sentido, y en opinión y del Consejo de Administración de la Sociedad, no existe duda de que serán cumplidos en tiempo y forma la totalidad de los requisitos derivados de la aplicación del régimen SOCIMI, en concreto, la obligación de contar con un capital mínimo requerido de 5 millones de euros (Art. 5) como consecuencia de una necesaria ampliación de capital previa.

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

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	a 31/12/2024	a 31/12/2023
Resultado contable antes de impuestos	-87.968,62	-15.556,84
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	-7406,36	0,00
Diferencias permanentes	998,98	6.219,60
Aumentos	998,98	6.219,60
Disminuciones	0,00	0,00
Diferencias temporarias	0,00	0,00
Aumentos	0,00	0,00
Disminuciones	0,00	0,00
Bases imponibles negativas ejercicios anteriores	0,00	0,00
Base imponible fiscal	-94.376,00	-9.651,68

El importe a 31 de diciembre de 2024 de ajustes permanentes (998,98 euros) se corresponde con el siguiente detalle:

- a) Regularizaciones de saldos contables por importe de 790,95 euros.
- b) Recargos por importe de 208,03 euros

El importe a 31 de diciembre de 2023 de ajustes permanentes (6.219,60 euros) se corresponde con el siguiente detalle:

- c) Regularizaciones de saldos contables por importe de 3.313,87 euros.
- d) 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 2024 ni durante el ejercicio 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2024 no existen bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación.

12. Ingresos y gastos

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 307.944,60 euros (139.219,94 euros a 31 de diciembre de 2023), todos ellos provenientes del arrendamiento de larga duración de viviendas.

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

Concepto	a 31-12-2024	a 31-12-2023
Otros gastos de explotación	-269.218,15	-112.415,11
Reparaciones y conservación	-399,30	-2.482,98
Servicios profesionales independientes	-212.513,55	-59.417,71
Primas de seguros	-8.281,40	-4.711,44
Servicios bancarios	-489,13	-284,53
Suministros	-5.134,06	-2.285,14
Otros servicios	-31.344,52	-35.184,58
Otros tributos	-11.056,19	-8.048,73

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", así como por los servicios profesionales independientes relacionados con la transformación a sociedad anónima y el posterior inicio de cotización en bolsa (a 31 de diciembre de 2023: principalmente por la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias").

54

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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 2024 (2023: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 31 de diciembre de 2024 (2023: 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:

Periodo medio de pago a proveedores	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15	22
Ratio de operaciones pagadas	12,68	22,73
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,02	8,43
Total pagos realizados	268.702,45	121.562,06
Total pagos pendientes	45.637,83	4.826,84
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	256.662,20	79.666,80
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.241,00	503,00
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	95,52%	65,54%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97,56%	91,96%

13. Consejo de administración y alta dirección

Con fecha 21 de octubre de 2024, el Accionista Único decidió modificar la forma de organizar el órgano de administración de la Sociedad de conformidad con el artículo 22 de los estatutos sociales, y determinar, sin necesidad de modificación estatutaria, que, en lo sucesivo, la administración, dirección y representación de la Sociedad sería encomendada a un consejo de administración (el "Consejo de Administración"). En consecuencia, el Accionista Único aceptó las dimisiones presentadas por D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente como Administradores Solidarios de la Sociedad hasta el 20 de octubre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024, los miembros del Consejo de Administración son:

- D. Antonio Carroza Pacheco
- D. Sergi Gargallo Lorente
- D. Jesús Martí Alcázar
- D. Ramón Gayol Pintado

Asimismo, la mercantil Generación PlusLegal, S.L., representada en la persona física de D. Carlos Nieto Sánchez, fue nombrado Secretario No Consejero.

a) Retribución a los consejeros

Con fecha 21 de octubre de 2024, el Accionista Único adoptó una decisión en virtud de la cual aprobó el importe máximo bruto anual de la retribución del conjunto de los miembros del Consejo de Administración por todos los conceptos para el ejercicio 2024 y sucesivos mientras no fuera modificada por el accionista único o la junta general. Asimismo, el Consejo de Administración tomó razón de ello en su sesión celebrada el pasado 21 de octubre de 2024 en el cuarto punto del orden del día y acordó su distribución, la cual se percibiría en doce mensualidades, de 24.000,00 euros brutos anuales por consejero. No obstante, con fecha 17 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración acordó por unanimidad, y con carácter retroactivo desde el mismo 21 de octubre de 2024, renunciar de forma temporal a la remuneración previamente aprobada, estableciendo, en lugar de devengarse como una remuneración fija, un devengo únicamente, a modo de remuneración contingente, un importe equivalente (24.000,00 euros brutos por consejero), de una sola vez, cuando se produzca de forma efectiva el primer reparto de dividendos de la Sociedad a sus accionistas. Asimismo, una vez producido dicho hito, se retomarí el pago de la retribución a modo de remuneración fija (no contingente) por los mismos importes anuales por consejero.

52

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

A 31 de diciembre de 2023 no se devengó remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por las funciones de los administradores solidarios.

Ni a 31 de diciembre de 2024, ni a 31 de diciembre de 2023 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 2024, ni a 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2023) adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

14. Otras operaciones con partes vinculadas

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

Transacciones con vinculadas a 31/12/2024, IVA no incluido	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	113.395,51
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	14.999,06

Transacciones con vinculadas a 31/12/2023, IVA no incluido	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	51.034,38
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	21.476,72

Por un lado, la gran mayoría de los servicios facturados traen causa de los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración (importes activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias). Cabe indicar que D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente, ostentan, a su vez, cargo como administradores directos y/o indirectos de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos de ALQUILER SEGURO GRUPO que son (IVA no incluido):

a) **Alquiler Seguro, S.A.U. (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 23.951,88 euros, de los cuales 7.697,36 han sido activados (27.876,33 euros en 2023). Cabe recordar que Alquiler Seguro, S.A.U. formalizó el 1 de febrero de 2024 un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determinaba la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad, pactándose la aplicación un descuento del 50% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo. Dicha bonificación fue igualmente pactada mediante la formalización del Contrato de Property Management con fecha 1 de mayo de 2024.

b) **Generación Plus Legal, S.L.:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado, y suplidos de diferentes registros de la propiedad, por importe de 8.284,98 euros, de los cuales 250,00 euros han sido activados (9.829,87 euros en 2023).

c) **General de Contratas y Energías, S.L.:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 12.764,30 euros, de los cuales 7.051,70 euros han sido activados (21.443,50 euros en 2023).

d) **Alquiler Seguro Energía, S.A.:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 260,08 euros (428,67 euros en 2023).

e) **Anexia Tecnologías, S.L.:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 216,40 euros (190,26 euros en 2023).

f) **Explotación de Negocios y Actividades Comerciales ("ENACOM"):** servicios relacionados con la imputación de servicios centrales correspondientes a Alquiler Seguro Grupo, por importe de 0,00 euros (1.800,00 euros en 2023).

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Por otro lado, D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente, ostentan, a su vez, cargo como administradores directos y/o indirectos de **Orange Town Asset Management, S.L.**, la cual presta servicios de asset management, gestión societaria y de intermediación por la adquisición y/o venta de activos de la Sociedad, por importe de 33.917,87 euros IVA no incluido (0,00 euros en 2023).

Por último, cabe indicar que D. Ramón Gayol Pintado ostenta, a su vez, cargo como administrador directo de **AllOut Advisory, S.L.** la cual presta servicios de asesoramiento en el proceso de definición y estructuración del plan estratégico de crecimiento de la Sociedad, por importe de 34.000,00 euros IVA no incluido (0,00 euros en 2023).

El detalle de los saldos pendientes (IVA incluido) con las partes vinculadas es el siguiente:

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2024	Empresas vinculadas
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	20.807,86

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2023	Empresas vinculadas
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	1.260,00

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:

- a) No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) No existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c) A 31 de diciembre de 2024 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 2024 un importe de 134.014,25 euros (126.607,89 euros a 31 de diciembre de 2023).
- d) Durante el ejercicio 2024 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2023, toda vez que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -90.096,76 euros, a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 31 de diciembre de 2024 es de -87.968,62 euros, en el supuesto de que, tras el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la normativa mercantil, la Sociedad pueda distribuir dividendos, se procederá a su distribución de conformidad con lo estipulado en la normativa reguladora de las SOCIMI y en los estatutos sociales de la mercantil.
- e) No se ha acordado la distribución de dividendos con cargo a reservas, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- f) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- g) Las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento son las siguientes:

56

CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Ref.	Activo	Fecha adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	31-01-20	22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	14-12-23
2	C/ZABALETA 70, 2ºD	31-01-20	23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	14-12-23
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	31-01-20	24	C/PERAFITA 20, 1º 2	14-12-23
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	31-01-20	25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	14-12-23
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	31-01-20	26	C/DE L'ALCARRIA 30, 3º 1	14-12-23
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	31-01-20	27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	14-12-23
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	31-01-20	28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	14-12-23
8	C/GOYA 116, 3º 2	31-01-20	29	C/ELIONOR 26, 1º 1	14-12-23
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	31-01-20	30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	14-12-23
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	31-01-20	31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	14-12-23
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	31-01-20	32	C/VILADECANS 25, 3º4 ESC.A	14-12-23
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	27-07-20	33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	14-12-23
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	31-01-20	34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	14-12-23
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	31-01-20	35	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, ENT. 2	25-01-24
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	09-07-21	36	C/PARE PEREZ DEL PULGAR 111, BAJO 2, ES. B	01-03-24
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	24-10-22	37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	04-04-24
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	14-12-23	38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	29-05-24
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	14-12-23	39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	17-12-24
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	14-12-23	40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	17-12-24
20	C/CALIFORNIA 26	14-12-23	41	C/PINTORA ÁNGELES SANTOS 13, 2º D	17-12-24
21	C/FONT 51, 2º 2	14-12-23	42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B ESC. 1	17-12-24

- h) La Sociedad no es titular de participaciones en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.
- i) La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la nota 5 explicativa.
- j) A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación con las inversiones inmobiliarias por valor de 5.709.471,66 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 96,56% 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 31/12/2024		Porcentaje
Total activo	5.912.687,91	100,00%
Inversiones inmobiliarias	5.709.471,66	96,56%

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

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

16. Otra información

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

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cuenta con empleados. A 31 de diciembre de 2023 sí contaba con un único empleado que realizaba las 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 2024 y ni a 31 de diciembre de 2023.

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

Cabe destacar que, 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 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

18. Hechos posteriores

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se han producido hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 31 de diciembre de 2024 que puedan tener efecto en las presentes cuentas anuales.

SL

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 de diciembre DE 2024

Con fecha 31 de marzo de 2025 y, de acuerdo con la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 formulan las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, que comprenden el balance, 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 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES



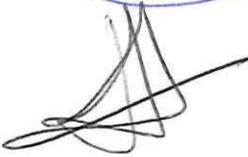
Presidente y Consejero Delegado
D. Sergi Gargallo Lorente



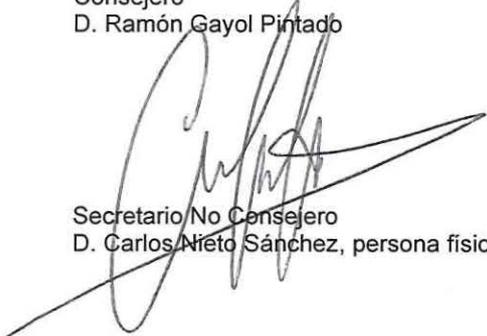
Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco



Consejero
D. Jesús Martí Alcázar



Consejero
D. Ramón Gayol Pintado



Secretario No Consejero
D. Carlos Nieto Sánchez, persona física representante de Generación PlusLegal, S.L.



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

Informe de Gestión a 31 de diciembre de 2024

Handwritten signature or mark in blue ink.

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

1. Exposición fiel del negocio y estructura organizativa

ALQUILER SEGURO ASSET MARKET 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 cambió 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).

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

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023, y descritos en el artículo 2 de sus estatutos sociales. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2024 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 2024 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".

Este Informe de Gestión ha sido formulado por los administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2025.

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.:

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024
(Expresado en euros)

- Con fecha 31 de enero de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros, mediante la creación de 235.383 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 238.383. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 2.383.830 euros.
- Con fecha 27 de julio de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.
- Con fecha 1 de julio de 2021 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.
- Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Socio Único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.
- Con fecha 1 de junio de 2023 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las 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 2024 se fundamenta como sigue a continuación:

1. Un Órgano de Administración compuesto por un Consejo de Administración formado por 4 consejeros y un secretario no consejero.
2. Una Sociedad Gestora que dota de operatividad a la Sociedad en virtud de funciones delegadas, entre ellas, las labores de Asset Management (“Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L.”).
3. Un Property Manager que ejecuta las labores de comercialización y gestión de los arrendamientos de la Sociedad (“Contrato de Property Management con Alquiler Seguro, S.A.U.”).
4. Un Asesor que desarrolla el Plan Estratégico de la Sociedad y mantiene la relación con inversores (“Mandato de desarrollo del Plan Estratégico de Crecimiento con Allout Advisory, S.L.”)



52

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

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

Con fecha 1 de mayo de 2024 se formalizó un Contrato de Gestión Societaria y Asset Management (en adelante, el "Contrato de Asset Management" o "Contrato de Gestión") que regula los términos y condiciones bajo los que la Sociedad delega en Orange Town Asset Management, S.L. (en adelante, la "Gestora") determinadas funciones para facilitar a la misma el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio durante el período de vigencia del presente Contrato.

Las funciones delegadas son las siguientes:

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

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

Las funciones delegadas descritas anteriormente devengarán los siguientes honorarios a abonar por la Sociedad a la Gestora, más IVA:

1. COMISIÓN DE GESTIÓN FIJA. Al final de cada mes natural, la Sociedad abonará una "Comisión de Gestión Fija" a la Gestora equivalente a un CERO CON CINCO POR MIL (0,5%) MENSUAL DEL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y ACTIVOS LÍQUIDOS DE LA SOCIEDAD en el mes correspondiente (en adelante, "GAV"), con un importe mínimo mensual de tres mil (3.000,00) euros.
2. COMISIÓN DE CORRETAJE. La Sociedad abonará a la Gestora unos honorarios por "Comisión de Corretaje" por cada compra o venta de un inmueble realizada con la intervención e intermediación de la Gestora, devengándose la misma tras cada una de las compras o ventas realizadas por la Sociedad. En caso de que una operación que dé lugar a una "Comisión por Corretaje" se trate de una compra para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRA, con un mínimo de tres mil (3.000,00) euros. En caso de que la operación sea una venta para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE VENTA, con un mínimo de tres mil (3.000,00) euros. En el caso especial de operaciones de compra o venta de anejos independientes, tales como plazas de garaje, trasteros u otros activos que tengan la consideración de ser susceptibles de ser accesorios a otros inmuebles, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA, con un mínimo de quinientos (500,00) euros. En el caso especial de operaciones de venta de varios inmuebles a un único comprador por el que resulte un volumen significativo, será aplicable un escalado como "Comisión por Corretaje", del que será aplicable un TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales inferiores a 10.000.000,00 euros, un DOS Y MEDIO POR CIENTO (2,5%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales superiores a 10.000.000,00 euros e inferiores a 20.000.000,00 euros; y un DOS POR CIENTO (2%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales superiores a 20.000.000,00 euros.
3. COMISIÓN POR ÉXITO. La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por éxito en caso de que la Sociedad alcance una rentabilidad interanual o *hurdle rate* del 7,00% neto, en cuyo caso la Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por Éxito equivalente al 20% del exceso sobre el 7,00%, siendo de aplicación un full catch up.
4. COMISIÓN POR SUSCRIPCIÓN. La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por suscripción de capital y/o deuda corporativa a cierre de cada proceso de ampliación de capital y/o de emisión de deuda corporativa (bonos) de la Sociedad, que se devengará, única y exclusivamente, en caso de que un inversor (nuevo o ya existente) suscriba, gracias a la labor de prescripción de la Gestora, cualquier instrumento financiero para ello, tales como acciones, primas de emisión, deuda (bonos), u otros similares. En dicho caso, la Gestora tendrá derecho a una Comisión por suscripción

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

de capital (la "Comisión por suscripción") equivalente al UNO Y MEDIO POR CIENTO (1,5%) DEL IMPORTE SUSCRITO Y DESEMBOLSADO.

5. COMISIÓN POR VENTA DE LA SOCIEDAD. Previo encargo de la Sociedad, la Gestora buscará oportunidades de venta íntegra o mayoritaria de la Sociedad con la intervención e intermediación de la Gestora, y que se devengará en el momento de la formalización efectiva de la operación de venta de la Sociedad, no suponiendo, la prestación de este servicio, una obligación de resultado por parte de la Gestora. Bajo este servicio se incluyen además la otro tipo de operaciones corporativas estructurales alternativas, como puede ser la fusión de la Sociedad, total o parcialmente, con otras compañías. La Comisión por venta de la Sociedad la calculará la Gestora, y será equivalente al DOS POR CIENTO (2%) DEL (1) PRECIO DE VENTA TOTAL DE LA SOCIEDAD, ó, (2) VALOR DADO A LA SOCIEDAD, con un mínimo de quinientos mil (500.000,00) euros en ambos casos.
6. PAGO COMPENSATORIO. En caso de que el Contrato sea resuelto antes de finalizar la duración en aplicación de lo dispuesto en la cláusula 12 del mismo, y siempre y cuando la Gestora no sea la parte incumplidora, la Gestora tendrá derecho a percibir, además de cualquier otro importe que le corresponda en virtud de la presente cláusula 8, el "Pago Compensatorio", cuyo importe se determinará tal y como se establece a continuación: en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar durante los dos (2) primeros años tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) tres (3) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores (si se produjera antes de haber alcanzado 12 meses de duración, durante los meses que hubieran sido devengados) y; en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar a partir de los dos (2) años y un día tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores.

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

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

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

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

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

- a) Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- b) Encargar la realización de mejoras u obras en los inmuebles o iniciar el proceso de comercialización para la venta de los activos. Para ello, Alquiler Seguro deberá presentar una propuesta detallada, con las características concretas de la actuación que deberá ser aprobada por la Sociedad.
- c) En el caso de viviendas libres o vacías, el alcance del servicio a prestar por Alquiler Seguro incluirá:
 - Promocionar los inmuebles con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
 - Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
 - Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
 - Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes.
 - Garantizar el pago de las rentas hasta la recuperación posesoria del inmueble, con la correspondiente entrega de llaves.
 - Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral, por el cual, a través del Área Privada de clientes en la página web de Alquiler Seguro www.alquilerseguro.es, se ofrecerá una plataforma interactiva donde consultar, tramitar y coordinar la identificación de una incidencia en tiempo real, su seguimiento y resolución final, con el objetivo mantener unos altos estándares de calidad y confort en todos los inmuebles arrendados por Alquiler

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

Seguro. Alquiler Seguro encargará la ejecución de las reparaciones con cargo a la Sociedad que sean necesarias para mantener los inmuebles en condiciones idóneas para que sean habitables por la parte arrendataria, así como la reparación o sustitución de los electrodomésticos y/o mobiliario arrendado junto a la misma como consecuencia de una avería, defectuoso funcionamiento o deterioro de estos.

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

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

1. COMISIÓN DE GESTIÓN PATRIMONIAL. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro una retribución fija equivalente a un SIETE POR CIENTO (7%) MENSUAL de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la Sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos seleccionados por la Alquiler Seguro, así como una retribución fija equivalente a un CUATRO POR CIENTO (4%) MENSUAL de cada una de las rentas devengadas correspondientes por la Sociedad sobre sus activos inmobiliarios con inquilinos no seleccionados por Alquiler Seguro.
2. COMISIÓN POR COMERCIALIZACIÓN. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro una retribución variable equivalente a UNA (1) MENSUALIDAD DE LA RENTA de cada inmueble tras la comercialización y formalización de un contrato de arrendamiento nuevo tras la selección del inquilino, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.
3. COMISIÓN POR FORMALIZACIÓN. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro unos honorarios por importe de CIENTO CINCUENTA (150,00) EUROS tras la formalización de cada nuevo contrato de arrendamiento tras el análisis de solvencia de aquellos inquilinos que ya arriendan el inmueble, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.

No obstante, Alquiler Seguro aplicará a la Sociedad un descuento del 50% sobre los anteriores honorarios descritos hasta que la Sociedad cuente, entre sus accionistas, con capital externo al de Alquiler Seguro Grupo.

SC

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024

(Expresado en euros)

Mandato de desarrollo del Plan Estratégico de Crecimiento con Allout Advisory, S.L.

Con fecha 10 de abril de 2024 la Sociedad formalizó un contrato con la entidad Allout Advisory, S.L. para recibir asesoramiento en el proceso de definición y estructuración de su plan estratégico de crecimiento de nuevos activos susceptibles de alquiler, así como para la búsqueda e incorporación de nuevos socios capitalistas que aporten los recursos necesarios que ayuden a acelerar el crecimiento de la Sociedad (en adelante, la "Operación").

En este sentido, la Sociedad recibirá del Asesor Externo (1) el asesoramiento en la estrategia de crecimiento, estructuración y modelización de los principales aspectos estratégicos de la Operación, y, (2) Apoyo en la búsqueda, negociación y concreción tanto de nuevas entradas de producto y capital de los inversores capitalistas interesados en la Operación.

Los honorarios profesionales se devengarán, facturarán y abonarán del siguiente modo:

- Fase I: Definición de la estrategia y estructuración de la Operación. Honorarios fijos de 20.000,00 euros que se facturarán y cobrarán un 50% a la firma del mandato y el 50% restante una vez entregado el borrador de la Estrategia de la Operación.
- Fase II: Preparación de la Operación (elaboración cuaderno de la Operación. Honorarios fijos de 10.000,00 euros que se facturarán y cobrarán en su totalidad una vez entregado el borrador del Cuaderno de Inversión de la Operación.
- Fase III: Negociación y Cierre de la Operación con nuevos inversores y búsqueda de producto susceptible de ser alquilado.
 - Honorarios fijos mensuales de 2.000,00 euros hasta el cierre de la Operación, empezando a facturar y cobrar a partir de la entrega del borrador del Cuaderno de Inversión de la Operación.
 - Honorarios de Éxito: en caso de que se cierre con éxito la Operación, definido éxito como:
 - Los honorarios de éxito correspondientes a la concreción de nuevas adquisiciones de activos proporcionadas por el Asesor Externo al cálculo resultante de aplicar un 1,5% sobre el total de los importes comprometidos para la adquisición/es de nuevos activos, (en adelante, "los Importes Comprometidos") en la formalización de la Operación.
 - Los honorarios de éxito correspondientes a la concreción de nuevas aportaciones de capital por socios inversores proporcionadas por el Asesor Externo al cálculo resultante de aplicar un 2% sobre el total de los importes comprometidos para la Inversión por los socios capitalistas, (en adelante, "los Importes Comprometidos") en la formalización de la Operación.

Los honorarios de éxito correspondientes a la concreción de nuevas aportaciones de capital por socios inversores proporcionadas por el Asesor Externo al cálculo resultante de aplicar un 2% sobre el total de los importes comprometidos para la Inversión por los socios capitalistas, (en adelante, "los Importes Comprometidos") en la formalización de la Operación.

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

2. Identificación de los órganos responsables

Con fecha 21 de octubre de 2024, el Accionista Único decidió modificar la forma de organizar el órgano de administración de la Sociedad de conformidad con el artículo 22 de los estatutos sociales, y determinar, sin necesidad de modificación estatutaria, que, en lo sucesivo, la administración, dirección y representación de la Sociedad sería encomendada a un consejo de administración (el "Consejo de Administración"). En consecuencia, el Accionista Único aceptó las dimisiones presentadas por D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente como Administradores Solidarios de la Sociedad hasta el 20 de octubre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024, los miembros del Consejo de Administración son:

- D. Antonio Carroza Pacheco
- D. Sergi Gargallo Lorente
- D. Jesús Martí Alcázar
- D. Ramón Gayol Pintado

Asimismo, la mercantil Generación PlusLegal, S.L., representada en la persona física de D. Carlos Nieto Sánchez, fue nombrado Secretario No Consejero.

- a) Retribución a los consejeros

Con fecha 21 de octubre de 2024, el Accionista Único adoptó una decisión en virtud de la cual aprobó el importe máximo bruto anual de la retribución del conjunto de los miembros del Consejo de Administración por todos los conceptos para el ejercicio 2024

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

y sucesivos mientras no fuera modificada por el accionista único o la junta general. Asimismo, el Consejo de Administración tomó razón de ello en su sesión celebrada el pasado 21 de octubre de 2024 en el cuarto punto del orden del día y acordó su distribución, la cual se percibiría en doce 12 mensualidades, de 24.000,00 euros brutos anuales por consejero. No obstante, con fecha 17 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración acordó por unanimidad, y con carácter retroactivo desde el mismo 21 de octubre de 2024, renunciar de forma temporal a la remuneración previamente aprobada, estableciendo, en lugar de devengarse como una remuneración fija, un devengo únicamente, a modo de remuneración contingente, un importe equivalente (24.000,00 euros brutos por consejero), de una sola vez, cuando se produzca de forma efectiva el primer reparto de dividendos de la Sociedad a sus accionistas. Asimismo, una vez producido dicho hito, se retomaría el pago de la retribución a modo de remuneración fija (no contingente) por los mismos importes anuales por consejero.

A 31 de diciembre de 2023 no se devengó remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por las funciones de los administradores solidarios.

Ni a 31 de diciembre de 2024, ni a 31 de diciembre de 2023 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 2024, ni a 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2023) adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

3. Evolución de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2024

La mayoría de los hechos significativos producidos a lo largo del ejercicio 2024 se como consecuencia de las diferentes acciones aprobadas, por un lado, por los Administradores Solidarios de la Sociedad hasta el 20 de octubre de 2024 con ánimo de transformar la Sociedad en sociedad anónima y, por otro, por el nuevo Consejo de Administración desde el 21 de octubre de 2024, iniciando la cotización de la Sociedad en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity con fecha 5 de diciembre de 2024.

Al inicio del ejercicio 2024, la Sociedad contaba con un capital social de 3.647.820,00 euros totalmente desembolsados y poseía el pleno dominio de 34 viviendas y 1 plaza de garaje; así como la nuda propiedad de 2 viviendas y 1 plaza de garaje), tal y como se ilustra a continuación:

Tipo de posesión sobre la cartera a inicio del ejercicio 2024	Número de viviendas	Número de anejos vinculados
Pleno dominio	32	1
Nuda propiedad	2	1
TOTAL	34	2

En consecuencia, al inicio del ejercicio 2024 la Sociedad contaba con una cartera de 32 inmuebles susceptibles de ser alquilados como arrendador para el uso como vivienda habitual de sus inquilinos, existiendo por lo general tantos contratos como número de viviendas cuyo tipo de posesión es el pleno dominio.

Con fecha 2 de enero de 2024 fue publicado el anuncio de transformación de ASAM en sociedad anónima, basándose en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022, los cuales fueron revisados por Grant Thornton con informe favorable fechado el 17 de enero de 2024.

Con fecha 9 de enero de 2024 la Sociedad abrió una nueva cuenta corriente en la entidad Banco Sabadell, por lo que la Sociedad empezó a contar con 2 entidades de crédito (Banco Santander fue la primera entidad).

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

Con fecha 12 de enero de 2024 los administradores solidarios en representación del Accionista Único formularon los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 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.

Con fecha 9 de febrero de 2024 y por la escritura de transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima, la Sociedad cambió 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).

Con fecha 1 de marzo de 2024 la Sociedad formalizó una nueva adquisición de un inmueble sito en Barcelona, en la Calle Pare Pérez del Pulgar 111 Bajo Pt:02 Es:B, por importe de 88.000,00 euros.

Con fecha 8 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.

Con fecha 31 de marzo de 2024 fueron formuladas las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023 por los administradores solidarios. Dichas cuentas fueron posteriormente auditadas por Grant Thornton, informe favorable fechado el 10 de julio de 2024.

Con fecha 4 de abril de 2024 la Sociedad formalizó una nueva adquisición de un inmueble sito en Madrid, en la Calle Venancio Martín 46, Bajo C, por importe de 119.000,00 euros.

Con fecha 10 de abril de 2024 la Sociedad formalizó un contrato con la entidad Allout Advisory, S.L. para recibir asesoramiento en el proceso de definición y estructuración de su plan estratégico de crecimiento de nuevos activos susceptibles de alquiler, así como para la búsqueda e incorporación de nuevos socios capitalistas que aporten los recursos necesarios que ayuden a acelerar el crecimiento de la Sociedad.

Con fecha 24 de abril de 2024 la Sociedad formalizó un contrato de arras para la adquisición de un inmueble sito en Oviedo, en la Calle Tenderina 58, 2º Dcha. Esc. 1, por importe de 72.000,00 euros.

Con fecha 12 de julio de 2024 se aprobaron, por parte del Accionista Único, los siguientes acuerdos relevantes:

Primero. - Examen y aprobación de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, según han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad. Las Cuentas Anuales comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria, reflejando un resultado negativo (pérdidas) de 15.556,84 euros.

Segundo. - Aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023. El resultado económico del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 arroja un resultado negativo (pérdidas) de 15.556,84 euros, acordando aplicar el mismo de la siguiente manera:

	2023
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	-15.556,84
Aplicación:	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	15.556,84

Tercero. Aprobación de la gestión social del Órgano de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023. Se aprueba la gestión social realizada por el Órgano de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.

Con fecha 30 de septiembre de 2024 la Sociedad obtuvo una nueva valoración RICS de la cartera de sus 38 inmuebles y correspondientes anejos, siendo el valor de mercado obtenido de 7.232.103,00 euros (a 31 de diciembre de 2022: no existía valoración), no existiendo a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro. Asimismo, a juicio de los Administradores solidarios de la Sociedad existiría un revalorización tácita sobre las inversiones inmobiliarias (valor neto contable) de 1.917.999,87 euros a 30 de septiembre de 2024.

Con fecha 21 de octubre de 2024, quedaron aprobados los siguientes acuerdos por el Accionista Único:

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

Primera. – Cambio de denominación de la Sociedad por la de “Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.U. El Accionista Único decide modificar la denominación social de la Sociedad, siendo la nueva denominación “Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.U.”. En consecuencia, se decide modificar el artículo 1 de los estatutos sociales.

Segunda. – Modificación de los estatutos sociales. Con el fin de adaptar los estatutos sociales a la previsible incorporación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (“BME Scaleup”), así como de actualizar algunas referencias y corregir algunos errores tipográficos, el Accionista Único decide derogar en su totalidad el texto vigente de los estatutos sociales de la Sociedad y aprobar una versión refundida de estos, comportando las siguientes modificaciones principales:

En relación con el capital social y acciones:

- a) se actualiza el artículo para reflejar la llevanza del registro de anotaciones en cuenta por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) (artículo 8);*
- b) se modifica el plazo dentro del cual se debe comunicar al órgano de administración el hecho de alcanzar la participación contemplada en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“Ley de SOCIMIs”), para hacerlo consistente con el plazo de notificación de participaciones significativas según los requisitos de admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 9.1.(a)); y*
- c) se actualiza la aplicación del régimen de transmisión en caso de cambio de control para reflejar los requisitos para la admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 10).*

En relación con las disposiciones previstas en cumplimiento de la normativa de BME Scaleup:

- a) se adapta la redacción en relación con la comunicación de participaciones significativas para reflejar los requisitos para la admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 32);*
- b) se adapta la redacción en relación con la comunicación de pactos parasociales para reflejar los requisitos para la admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 33); y*
- c) se adapta la redacción en relación con la exclusión de negociación del BME Scaleup para reflejar los requisitos para la admisión a negociación en BME Scaleup (artículo 34).*

Tercera. - Aceptación de las dimisiones de D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente. El Accionista Único toma conocimiento y decide aceptar las dimisiones presentadas por D. Antonio Carroza Pacheco y D. Sergi Gargallo Lorente como Administradores Solidarios de la Sociedad, con efectos desde el día de hoy.

Cuarta. - Modificación de la estructura del órgano de administración de la Sociedad. Establecimiento de un Consejo de Administración. El Accionista Único decide modificar la forma de organizar el órgano de administración de la Sociedad, de conformidad con el artículo 22 de los estatutos sociales, y determinar, sin necesidad de modificación estatutaria, que, en lo sucesivo, la administración, dirección y representación de la Sociedad será encomendada a un consejo de administración (el “Consejo de Administración”).

Quinta. - Fijación del número de los miembros del Consejo de Administración. El Accionista Único decide fijar el número de los miembros del Consejo de Administración en cuatro (4).

Sexta. – Nombramiento de miembros del Consejo de Administración. De conformidad con los artículos 22 a 24 de los estatutos sociales, el Accionista Único decide nombrar, por un periodo de tiempo de seis (6) años, a las siguientes personas como miembros del Consejo de Administración:

- i. D. Sergi Gargallo Lorente*
- ii. D. Antonio Carroza Pacheco*
- iii. D. Jesús Martí Alcázar*
- iv. D. Ramón Gayol Pintado*

En este sentido, D. Sergi Gargallo Lorente es nombrado con la categoría de consejero ejecutivo, D. Antonio Carroza Pacheco es nombrado con la categoría de consejero dominical, D. Jesús Martí Alcázar es nombrado con la categoría de consejero ejecutivo y D. Ramón Gayol Pintado es nombrado con la categoría de “otros externos”.

Séptima. - Aprobación del importe máximo de la remuneración para el conjunto de los consejeros. De conformidad con lo establecido en el artículo 217.3 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el Accionista Único decide fijar la remuneración máxima para el conjunto de los consejeros 160.000,00 euros, teniendo en cuenta que: (i) la retribución máxima para cada uno de los consejeros se fija en 24.000,00 euros.

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024
(Expresado en euros)

Octava. - *Página web corporativa de la Sociedad. El Accionista Único decide crear la página web corporativa de la Sociedad contemplada en el artículo 5 de los estatutos sociales. La página web corporativa de la Sociedad dispondrá de la siguiente dirección URL, la cual se inscribirá en el Registro Mercantil: <https://www.asamsocimi.es/>.*

Novena. - *Incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Scaleup. El Accionista Único decide iniciar el procedimiento necesario para la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad al BME Scaleup. Se hace constar expresamente que el capital social asciende a 3.647.820,00 euros, dividido en 364.782 acciones nominativas, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una única serie y clase, de valor nominal igual a 10,00 euros cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 364.782, ambas inclusive.*

Décima. - *Ratificación de la suscripción por parte de la Sociedad del contrato de asesoramiento estratégico con Allout Advisory, S.L., como operación con una persona vinculada a D. Ramón Gayol Pintado. A efectos de salvar cualquier potencial conflicto de interés desde un punto de vista societario, y a todos los efectos legales oportunos, dada la vinculación de D. Ramón Gayol Pintado, nombrado miembro del Consejo de Administración de la Sociedad en la decisión sexta anterior, con Allout Advisory, S.L., se ratifica expresamente la suscripción por parte de la Sociedad del contrato de asesoramiento estratégico con Allout Advisory, S.L. con fecha 10 de abril de 2024, y el Accionista Único, en lo que le compete, otorga la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital que, de otra forma, pudieran entenderse aplicables. A estos efectos se deja constancia de que D. Ramón Gayol Pintado está vinculado a Allout Advisory, S.L. como persona física representante del administrador único, Allout Partners, S.L. y socio con influencia significativa sobre dicha sociedad.*

Decimoprimera. - *Ratificación de la suscripción por parte de la Sociedad, de los siguientes contratos: (i) Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L.; (ii) Contrato de Property Management con el Accionista Único y Orange Town Asset Management, S.L.; y (iii) Contrato de préstamo con el Accionista Único; todas operaciones intragrupo. A efectos de salvar cualquier potencial conflicto de interés desde un punto de vista societario, y a todos los efectos legales oportunos, dado que son operaciones celebradas con la sociedad dominante, el Accionista Único, y con otra sociedad del mismo grupo, Orange Town Asset Management, S.L., se ratifica expresamente, a todos los efectos oportunos, la suscripción por parte de la Sociedad de los siguientes contratos. (i) Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L., suscrito el 1 de mayo de 2024; (ii) contrato de Property Management con Orange Town Asset Management, S.L. y el Accionista Único, suscrito el 1 de junio de 2024; y (iii) contrato de préstamo a favor de la Sociedad por un importe principal de 1.800.000,00 euros con el Accionista Único, suscrito el 11 de diciembre de 2023. A estos efectos se deja constancia de que, adicionalmente, (i) D. Antonio Carroza Pacheco está vinculado a Orange Town Asset Management, S.L. como socio indirecto y administrador solidario de dicha sociedad y a Alquiler Seguro S.A.U. como socio indirecto y persona física representante del administrador único, Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L., y (ii) D. Sergi Gargallo Lorente está vinculado a Orange Town Asset Management, S.L. como socio indirecto y administrador solidario de dicha sociedad y a Alquiler Seguro S.A.U. como socio indirecto. En este sentido, se aprueban, como ya se ha indicado, expresamente los contratos correspondientes a todos los efectos legales oportunos, incluyendo a los del artículo 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.*

Igualmente, con fecha 21 de octubre de 2024, quedaron aprobados los siguientes acuerdos por el Consejo de Administración:

Primero. - Nombramiento de Cargos del Consejo. Se acuerda unánimemente nombrar como Presidente a D. Sergi Gargallo Lorente, por el período que dure su cargo de consejero. Asimismo, se decide por unanimidad nombrar a Generación Pluslegal, S.L., con CIF B88271556, como Secretario no consejero.

Segundo. - Nombramiento del Consejero Delegado. Se acuerda unánimemente nombrar como Consejero Delegado a D. Sergi Gargallo Lorente, delegándole todas las facultades que corresponden al Consejo salvo las indelegables (el "Consejero Delegado").

Tercero. Aprobación del contrato de prestación de servicios a suscribir entre la Sociedad y D. Sergi Gargallo Lorente. El Consejo de Administración acuerda, por unanimidad aprobar los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios que suscribirán el Consejero Delegado y la Sociedad.

Cuarto. - Distribución de la remuneración de los consejeros de la Sociedad. El Consejo de Administración acuerda por unanimidad distribuir y fijar, a favor de los consejeros de la Sociedad, un importe de 24.000,00 euros brutos anuales como remuneración a cada uno de ellos, devengados en doce mensualidades por sus funciones como miembros del Consejo de Administración.

Quinto. - Ratificación de la suscripción, por parte de la Sociedad, del contrato de asesoramiento estratégico con AllOut Advisory, S.L., como operación con una persona vinculada a D. Ramón Gayol Pintado. A efectos de salvar cualquier potencial conflicto de interés, y dada la vinculación de Ramón Gayol Pintado, miembro del Consejo de Administración, con AllOut Advisory, S.L., se ratifica expresamente la suscripción por parte de la Sociedad del contrato de asesoramiento estratégico con AllOut Advisory, S.L. con fecha 10 de abril de 2024, y el Consejo de Administración, en lo que compete, otorga la dispensa



INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital que, de otra forma, pudieran entenderse aplicables.

Sexto. - Ratificación de la suscripción, por parte de la Sociedad, de los siguientes contratos: (i) Contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L.; (ii) Contrato de Property Management con el Accionista Único y Orange Town Asset Management, S.L.; y (iii) Contrato de préstamo con el Accionista Único; todas operaciones vinculadas. De conformidad con el artículo 231 bis de la Ley de Sociedades de Capital, a efectos de salvar cualquier potencial conflicto de interés desde un punto de vista societario, dado que son operaciones celebradas con el Accionista Único y con otra sociedad del grupo de la matriz del Accionista Único, Orange Town Asset Management, S.L., se ratifica expresamente, a todos los efectos legales oportunos, la suscripción por parte de la Sociedad de los siguientes contratos: (i) contrato de Asset Management con Orange Town Asset Management, S.L., suscrito el 1 de mayo de 2024 (el "Contrato de Asset Management"); (ii) contrato de Property Management con Orange Town Asset Management, S.L. y el Accionista Único, suscrito el 1 de junio de 2024 (el "Contrato de Property Management"); y (iii) contrato de préstamo a favor de la Sociedad por un importe principal de un 1.800.000,00 euros con el Accionista Único, suscrito el 11 de diciembre de 2023. En este sentido, se ratifican, como ya se ha indicado, expresamente los contratos correspondientes a todos los efectos legales oportunos, incluyendo a los del artículo 230.2 de la Ley de Sociedades de

Capital y el Consejo de Administración, en lo que compete, otorga la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital que, de otra forma, pudieran entenderse aplicables.

Séptimo. - Otorgamiento de poderes generales a favor de Orange Town Asset Management, S.L. (la "Sociedad Gestora").

Octavo. - Otorgamiento de poderes especiales a favor de Orange Town Asset Management, S.L. en relación con la incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Scaleup.

Con fecha 8 de noviembre de 2024 la Sociedad obtuvo un informe de *due diligence legal* realizado por el despacho Pérez-Llorca cuyo objeto es reflejar el resultado de su revisión legal de la Sociedad en el marco del proceso de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. En este sentido, de acuerdo con la información facilitada, no se detectó ninguna contingencia en materia societaria ni contractual.

Con fecha 11 de noviembre de 2024, quedaron aprobados, entre otros, los siguientes acuerdos por el Consejo de Administración:

Primero. - Fijación del precio de referencia por acción para el inicio de negociación de las acciones de la Sociedad en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity ("BME Scaleup"). Con el objetivo de establecer una indicación de la valoración de la Sociedad en relación con el inicio de la negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity ("BME Scaleup") de la totalidad de sus acciones, el Consejo de Administración acuerda fijar como precio de referencia para el inicio de cotización de las acciones en BME Scaleup el precio de trece con ocho euros 13,8 euros por acción. Para la fijación del precio de referencia el Consejo de Administración ha tomado en consideración el rango de valoración de la Sociedad fijado en el informe de valoración elaborado, como tercero independiente, por ST Consultores Inmobiliarios, S.L. de fecha 11 de noviembre de 2024. Dicho precio por acción supone una valoración total de la Sociedad de 5.033.991,60 el cual ha sido dividido a partes iguales entre las 364.782 acciones de la Sociedad.

Sexto. - Formulación de los estados financieros intermedios (con su correspondiente memoria) de la Sociedad cerrados a 30 de junio de 2024. El Consejo de Administración acuerda por unanimidad formular los estados financieros (compuestos por 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 la memoria), preparados conforme a los principios contables generalmente aceptados en España, correspondientes al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024, de cara a su incorporación en el DIAM a los efectos de dar cumplimiento con las obligaciones de información establecidas en la Circular 1/2023, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup y otra normativa del mercado.

Con fecha 5 de diciembre de 2024, la Sociedad inició su cotización con el código "SCASM" en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, tomando como referencia un precio de 13,8 euros por acción, lo que implicó una valoración total de la Sociedad de 5.033.991,60 euros.

Con fecha 12 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración adoptó por unanimidad una serie de acuerdos que incluyeron:

- La toma de razón de la cancelación del préstamo por importe de 1.800.000,00 euros formalizado entre la Sociedad y su accionista único, Alquiler Seguro, S.A.U., llegada su fecha de vencimiento el 11 de diciembre de 2024.
- La suscripción de un nuevo contrato de préstamo con Alquiler Seguro, S.A.U. por importe de 2.300.000,00 euros para la cancelación del préstamo citado en el punto anterior y la adquisición de nuevos inmuebles. Este préstamo tiene un tipo de interés equivalente al Euríbor anual + 1,25%, que se devenga semestralmente, y estará vigente hasta que la Sociedad realice una o varias ampliaciones de capital que alcancen la cifra de 3.000.000,00 euros.

Con fecha 17 de diciembre la Sociedad adquirió 4 viviendas por importe total de 385.200,00 euros:

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024
(Expresado en euros)

Ref.	Activo	Precio compra
39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	128.000,00
40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	92.400,00
41	C/PINTORA ÁNGELES SANTOS 13, 2º D	85.400,00
42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B ESC. 1	79.400,00

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad posee el pleno dominio de 40 viviendas y 1 plaza de garaje; así como la nuda propiedad de 2 viviendas y 1 plaza de garaje), tal y como se ilustra a continuación:

Tipo de posesión sobre la cartera a 31 de diciembre de 2024	Número de viviendas	Número de anejos vinculados
Pleno dominio	40	1
Nuda propiedad	2	1
TOTAL	42	2

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con una cartera de 40 inmuebles susceptibles de ser alquilados como arrendador para el uso como vivienda habitual de sus inquilinos, existiendo por lo general tantos contratos como número de viviendas cuyo tipo de posesión es el pleno dominio. Asimismo, la Sociedad figura como arrendador para los 40 contratos de arrendamiento de vivienda habitual tras su formalización o bien por su subrogación (como consecuencia de la adquisición de inmuebles ya arrendados en el momento de su compra). Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad alcanza una **tasa de ocupación** del 100,00%, calculado como el número viviendas alquiladas con respecto al número total de viviendas con pleno dominio (100,00% a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene un **índice de ocupación interanual** del 96,56%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles sobre los que la Sociedad posee el pleno dominio en los doce últimos meses (97,15% a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene un **índice de ocupación histórico** del 85,75%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles sobre los que la Sociedad posee el pleno dominio (81,51% a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 los 40 contratos de arrendamiento alcanzan a una renta bruta promedio de 10,8 euros/m² (10,3 euros/m² a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 307.944,60 euros (139.219,94 euros a 31 de diciembre de 2023), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales (rentas) así como por la refacturación de suministros consumidos por los propios arrendatarios.

La situación de pérdidas en la que se sitúa la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 se debe a los gastos devengados por los diferentes proveedores necesarios y profesionales independientes con el fin de dar cumplimiento a los requisitos iniciales propios del inicio de cotización en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity que se produjo el 5 de diciembre de 2024.

	2024
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdida)	-87.968,62
Aplicación:	
Pérdidas	-87.968,62

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.

52

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

4.1 Riesgo de crédito

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

No existe concentración de clientes al 31 de diciembre de 2024, ni a 31 de diciembre de 2023.

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un *Contrato de Property Management* entre Alquiler Seguro, S.A.U. y Orange Town Asset Management, S.L. por el que la Sociedad recibe, en el caso de viviendas cuya comercialización y selección del inquilino fue realizada por Alquiler Seguro, el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Salvo por la regularización de renta proporcional a realizar por la parte vendedora tras la compra de 3 inmuebles ya arrendados con fecha 17 de diciembre de 2024, a 31 de diciembre de 2024 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (a 31 de diciembre de 2023: no hubo ningún retraso o pago vencido pendiente).

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 25.784,96 euros a 31 de diciembre de 2024 (22.954,00 euros a 31 de diciembre de 2023), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2. Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance) 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 devengó un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 0,25%. Dicho préstamo fue resuelto con fecha 11 de diciembre de 2024 debido a la llegada de su vencimiento y no renovación. Asimismo, con fecha 11 de diciembre de 2024, la Sociedad formalizó un nuevo contrato de préstamo de importe 2.300.000,00 euros otorgado por el accionista único Alquiler Seguro, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 1,25%.

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, 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 pudo superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, del 2% anual. Adicional a ello, con fecha 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

vivienda. Dicha Ley reguló, 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 amplió 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.

Con fecha 20 de diciembre de 2024, el BOE publicó la metodología del nuevo índice del INE para actualizar el precio del alquiler a partir del 1 de enero de 2025, tal y como recoge la Disposición adicional undécima de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este nuevo índice, denominado Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda ("IRAV") para actualizar los contratos de arrendamiento se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual de la inflación subyacente y la tasa de variación anual media ajustada.

4.3. Riesgo de liquidez

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

Periodo medio de pago a proveedores

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

Periodo medio de pago a proveedores	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15	22
Ratio de operaciones pagadas	12,68	22,73
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,02	8,43
Total pagos realizados	268.702,45	121.562,06
Total pagos pendientes	45.637,83	4.826,84
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	256.662,20	79.666,80
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.241,00	503,00
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	95,52%	65,54%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97,56%	91,96%

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

6. Evolución de la plantilla

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 no cuenta con empleados (a 31 de diciembre de 2023: misma situación).

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en euros)

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 2024 y ni a 31 de diciembre de 2023.

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

Cabe destacar que, 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 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

8. Evolución del valor

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

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

9. Acontecimientos posteriores al cierre

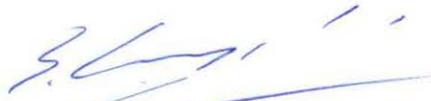
A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se han producido hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 31 de diciembre de 2024 que puedan tener efecto en el presente informe de gestión.

INFORME DE GESTIÓN ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.U. DEL EJERCICIO 2024
(Expresado en euros)

FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Con fecha 31 de marzo de 2025 y, de acuerdo con la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad formula el presente informe de gestión correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

FIRMANTES



Presidente y Consejero Delegado
D. Sergi Gargallo Lorente



Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco



Consejero
D. Jesús Martí Alcázar



Consejero
D. Ramón Gayol Pintado



Secretario No Consejero
D. Carlos Nieto Sánchez, persona física representante de Generación PlusLegal, S.L.