

**DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME
MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE**

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.



Febrero 2024

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (referido como el “Mercado” o “BME Scaleup”) de la totalidad de las acciones de la compañía ALFIL Patrimonial SOCIMI, S.A (conocida como “**ALFIL**”, “**Compañía**”, “**Emisor**” o “**Sociedad**”). Este documento se ha redactado de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2023, emitida el 4 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocida como “**Circular 1/2023 de BME Scaleup**”). Además, se ha designado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, emitida el 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocida como “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

Los inversores en las empresas negociadas en el segmento BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocido como “**DIAM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DIAM. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

ARMABEX Asesores Registrados, S.L., con domicilio social en Calle de Velázquez 114, Madrid y provista de N.I.F. número B-88016621, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2609, folio 120, sección 8, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición con respecto a la Compañía, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las acciones que se consideraron necesarias, siguiendo criterios ampliamente aceptados en el mercado, se ha verificado que ALFIL Patrimonial SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos requeridos para que sus acciones sean incorporadas en el Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del DIAM, exigido por la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que ALFIL Patrimonial SOCIMI, S.A. ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.



Índice

1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio.....	6
1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	6
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad	6
1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social	7
1.4 Descripción general del negocio del emisor, estrategia y ventajas competitivas	9
1.5 Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	25
1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	27
1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	46
1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	47
1.9 Información financiera	47
1.10 Indicadores clave de resultado	62
1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor	62
1.12 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).....	63

1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	63
1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	67
1.15 Número de accionistas y detalle de los accionistas que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital	69
1.16 Declaración sobre el capital circulante	70
1.17 Declaración de la empresa sobre la estructura organizativa	70
1.18 Factores de riesgo	70
2 Información relativa a las acciones	84
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	84
2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	85
2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional	86
2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	87
2.5 Los compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad.	87
2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	87
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.	89
3 Otra información de interés	89
4 Asesor registrado y otros expertos o asesores.....	90
4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	90
4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio	

profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	90
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	91
5 Tratamiento de datos de carácter personales	91
Anexo I: Estados financieros auditados del emisor al 31 de marzo de 2023	92
Anexo II: Procedimientos acordados al 31 de octubre de 2023	93
Anexo III: Valoración de la Compañía	94
Anexo IV: Valoraciones de los activos	95
Anexo V: Informe De Estructura Organizativa.....	96

1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio

1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Francisco de Asís Gómez Palma (Presidente y Consejero de la Sociedad), en nombre y representación de Alfil Patrimonial SOCIMI, S.A, en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 28 de marzo de 2023, asume la responsabilidad por el contenido del presente DIAM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

D. Francisco de Asís Gómez Palma, como responsable del presente DIAM, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

Los estados financieros intermedios individuales de la Compañía correspondiente al periodo de tres meses que concluye el 31 de marzo de 2023 (Incluidos en el Anexo I) han sido auditados por EUDITA CYE Auditores S.A. (en adelante "EUDITA"), domiciliada C/ Granada, 46 3º dcha. 29015 Málaga (Málaga), España, con número de identificación fiscal (CIF) B-78.510.153, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M-188007 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S.0569 y han sido elaboradas de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales. EUDITA emitió su informe de auditoría con opinión favorable el 13 de noviembre de 2023.

En el Anexo II, se incluyen los estados financieros intermedios individuales de la Compañía correspondientes al periodo de 10 meses que concluye el 31 de octubre de 2023 que han sido sujetos a unos procedimientos acordados por parte del EUDITA CYE Auditores S.A.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, como parte de las decisiones adoptadas con fecha 1 de junio de 2023 nombró a EUDITA CYE Auditores S.A. como auditor de cuentas de la Compañía para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales individuales

correspondientes a los ejercicios cuyo cierre tendrá lugar en fecha 31 de diciembre 2023, 2024, y 2025.

1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social

1.3.1. Razón social, datos registrales, código LEI, residencia y forma jurídica, legislación bajo la que opera el emisor, domicilio social y sitio web

Fecha de Constitución: 6 de mayo de 1974, mediante escritura elevada a público el 6 de mayo de 1974 ante el Notario de Granada Luis Oliver Sacristán, bajo el número 1.212 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga el 26 de enero de 1976 tomo 266, libro 171, hoja MA-34, inscripción 1ª.

Nombre legal: Con fecha 30 de junio de 2023, el Emisor cambió su denominación social pasando de ALFIL DE CONSTRUCCIONES S.A.U. a denominarse ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. mediante escritura elevada a público el 30 de junio de 2023 ante el Notario de Andalucía José Ordoñez Cuadros, bajo número 2.420 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga el 16 de agosto de 2023 tomo 6.212, libro 5.119, folio 219, hoja MA-9447, inscripción 16ª.

Nombre Comercial: ALFIL

Número de Identificación Fiscal: A-29.029.410

País de residencia: España

Domicilio social: Avenida Ricardo Soriano 19, 7 planta, 29601, Marbella (Málaga), España

Forma jurídica: Sociedad Anónima o S.A

Legislación bajo la que opera el Emisor: Ley española

Página web: www.alfilsocimi.com

Código LEI: 9598008AJS6EVJTTE348

1.3.3. Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI

El 15 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Compañía resolvió aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "**Ley de SOCIMI**"). Esta resolución fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 23 de septiembre de 2022.

1.3.4. Objeto Social

El objeto social de la Compañía está recogido en el artículo 2 de sus Estatutos, cuyo texto literal es el siguiente:

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820 -actividad principal-). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras Compañías cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social 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 los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Compañías Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.*
- 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) *Promoción inmobiliaria.*

f) Construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial.

- Otras actividades:

g) La adquisición, urbanización, parcelación y venta de terrenos, la promoción, financiación, construcción por cuenta propia o ajena, la administración, gestión, arrendamiento y venta de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, apartamentos, y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

Quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Compañía.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como extranjero.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social alguna autorización administrativa o la inscripción en Registros públicos dichas actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales cuando así sea preciso. En ningún caso tendrá por objeto la Compañía el ejercicio en común de actividades profesionales, sino que en cuanto al desarrollo de las mismas se configura como una Compañía de intermediación, que no proporciona directamente al solicitante la prestación que desarrollará la profesional persona física, sino que actúa como intermediaria y coordinadora de las prestaciones que se realicen, quedando por tanto excluida la aplicación de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Compañías profesionales.

1.4 Descripción general del negocio del emisor, estrategia y ventajas competitivas

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen fiscal especial aplicable a las compañías cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (**SOCIMI**).



1.4.1. Historia de la Compañía

ALFIL fue constituida bajo la denominación de ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A. el 6 de mayo de 1974 por tiempo indefinido, mediante escritura elevada a público el 6 de mayo de 1974 ante el Notario de Granada Luis Oliver Sacristán, bajo el número 1.212 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga el 26 de enero de 1976 tomo 6212, libro 5119, hoja MA-9447, inscripción 13ª. Conforme a lo establecido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales, la actividad principal de la Compañía es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, teniendo en su cartera únicamente el Activo 2, edificio residencial Juan de Herrera 5 (véase apartado 1.4.2) , el cual ha generado rentas desde su adquisición el 16 de septiembre de 2004.

El 24 de enero de 2023, la Compañía aprobó una operación de fusión por absorción, con efectos contables desde el 1 de enero de 2023, de las Compañías "ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U" constituida el 8 de junio de 1963, "ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS S.A.U." constituida el 1 de abril de 1966 y "GÓMEZ REYES, S.L." constituida el 12 de junio de 1978, ("**Compañías Absorbidas**") quedando las mismas extinguidas mediante su disolución sin liquidación. El objeto social de las Compañías Absorbidas era principalmente la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La fusión se realizó mediante dos métodos, por un lado, una fusión inversa entre la filial ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A. y su matriz GÓMEZ REYES, S.L. y la fusión gemelar entre ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A., ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U. y ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS S.A.U., íntegramente participadas por los mismos accionistas.

Como consecuencia, todo el patrimonio de las Compañías Absorbidas se transmitió en bloque a ALFIL, adquiriendo por sucesión universal todos los activos, pasivos, derechos y obligaciones de dichas Compañías (la sección 1.4.2. incluye más detalle sobre los activos aportados por cada

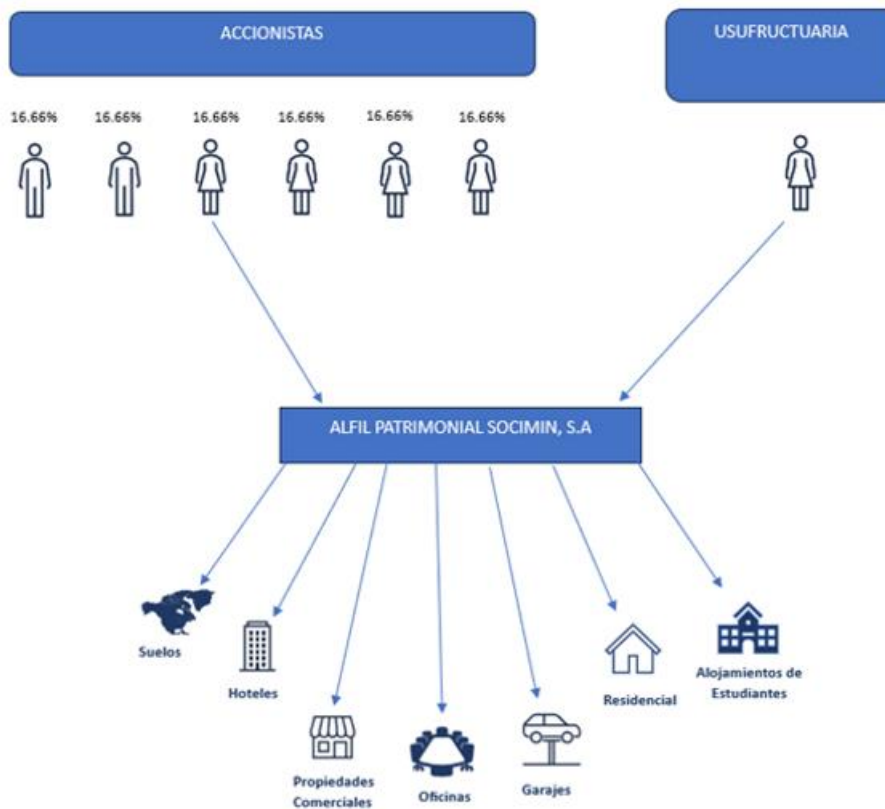
sociedad).¹ Posteriormente, dicha operación fue elevada a público mediante escritura otorgada el día 3 de marzo de 2023, ante el Notario de Marbella (Málaga), D. José Ordóñez Cuadros, bajo el número 665 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 20 de abril de 2023, al Tomo 6212, Libro 5119, Folio 214, Hoja MA-9.447, Inscripción 12^a.

Consecutivo a la fusión, el día 23 de marzo de 2023, el Consejo de Administración convocó una Junta General Extraordinaria de Accionistas donde se acordó el cambio de denominación de ALFIL DE CONSTRUCCIONES a ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 30 de junio de 2023 ante el Notario de Andalucía José Ordóñez Cuadros, bajo número 2.420 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga el 16 de agosto de 2013 tomo 6.212, libro 5.119, folio 219, hoja MA-9447, inscripción 16^a.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 26 de septiembre de 2023, acordó delegar, en su caso, al órgano de administración elegir el sistema multilateral de negociación o mercado regulado en el que incorporar a cotización las acciones de la Sociedad. Dicho esto, el Consejo de Administración de la Sociedad, el día 24 de octubre de 2023 acordó, en su punto seis del orden del día, solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, dejando sin efecto cualquier acuerdo anterior relativo a este particular.

Como resultado de los eventos mencionados anteriormente, la Compañía se describe de la siguiente manera:

¹ *Tras la operación de fusión, "ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U.," "ALBÉINZ ESPECTÁCULOS S.A.U.," y "GÓMEZ REYES, S.L.," fueron absorbidas por la Compañía. No obstante, se informa que la inscripción del cambio de titularidad de los activos que pertenecían a las sociedades absorbidas se realizará este año, empezando por los más significativos en primer lugar. Lo mismo aplica a los contratos de financiación y de alquiler que originalmente fueron suscritos por las Compañías Absorbidas y que, tras la fusión, quedaron cedidos a favor de ALFIL.*



La sección 1.15 incluye información más detallada sobre los derechos de la usufructuaria.

En la actualidad, ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A. posee participación en cuatro entidades (Hotel Baviera S.L., Francisco Gómez Reyes S.L., Local Finlandia 17, S.L. y Promociones Calanorte S.L.) que constituyen un grupo mercantil de acuerdo con el Artículo 42 del Código de Comercio. No obstante, se informa que el Consejo de Administración ha aprobado, el 16 de enero 2024, la Escisión Parcial Financiera de dichas sociedades. Dicho acuerdo será ratificado en una Junta General Extraordinaria de Accionistas que tendrá lugar previsiblemente a finales de abril 2024.

La operación de Escisión Parcial Financiera implicará el traspaso en bloque, por sucesión universal de la parte del patrimonio de la Compañía ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., constituida por la totalidad de las participaciones sociales que dicha Sociedad ostenta en 4 sociedades y que constituye una unidad económica independiente a favor de una Sociedad beneficiaria de nueva creación. De las entidades mencionadas, Hotel Baviera, S.L., cuya

información se encuentra en el apartado 1.9.1.3 del DIAM, es la única que actualmente aporta actividad significativa. Francisco Gómez Reyes, S.L., Promociones Calanorte, S.L. y Local Finlandia 17, S.L. no presentan actividad significativa. El valor contable de dichas participaciones a 31 de marzo de 2023 asciende a 169.077 € y a 162.146 € a 31 de octubre de 2023

1.4.2. Datos de inversión de la Compañía

La actividad de la Compañía se centra en la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios para arrendamiento a largo plazo, con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera. Ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario español, específicamente en el arrendamiento de diversos tipos de activos, con la intención de generar rentabilidades atractivas con el menor riesgo posible.

La cartera inmobiliaria de la Sociedad, con 23 activos que comprenden un total de 36 unidades, está valorada a 30 de septiembre de 2022 (22 activos) y 31 de diciembre 2022 (1 activo) en un importe total de 66.717.800 €, según se indica en sendos informes de valoración emitidos por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. el 25 de julio 2023 que se adjuntan como Anexo IV del presente DIAM.

La cartera se encuentra ubicada en las provincias de Almería, Córdoba y Málaga. De los 23 activos, 3 están en la provincia de Almería, 1 en Córdoba y los restantes 19 activos se encuentran en la provincia de Málaga.

LOCALIZACIÓN Y TIPOLOGÍA DE LA CARTERA INMBILIARIA DE-ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI



Concentración geográfica: Comunidad Autónoma de Andalucía

Tipología de inmuebles: Tipología mixta (alojamientos para estudiantes, propiedades residenciales, propiedades comerciales, hoteles, oficinas, aparcamientos, suelos urbanos).

Duración del Contrato de Arrendamiento a Largo Plazo Basado en la Tipología de Activos:

- **Alojamientos para Estudiantes:** El contrato de arrendamiento de estos activos tiene una duración de 10 años (2 unidades).
- **Propiedades Comerciales:** Las Propiedades Comerciales, que constan de un total de 14 unidades, generalmente involucran acuerdos de arrendamiento con plazos que varían entre 5 y 10 años. Cabe destacar que dos de las unidades están actualmente arrendadas a los supermercados LIDL y ALDI, con contratos de alquiler que abarcan 30 años en total (14 unidades).
- **Aparcamientos:** En el caso de los aparcamientos, los contratos de arrendamiento muestran una duración de entre 5 y 10 años aproximadamente (4 unidades).
- **Oficinas:** Las oficinas suelen involucrar contratos de arrendamiento más largos, con una duración promedio de 5 años (1 unidad).
- **Propiedades Residenciales (apartamentos):** En el caso de las Propiedades Residenciales como apartamentos, la duración típica del contrato de arrendamiento es de 1 año, prorrogable (3 unidades).
- **Suelos:** Dentro del perímetro de la SOCIMI, es importante señalar que los Suelos Urbanos no cuentan con contratos de arrendamiento vigentes en la actualidad. De estos suelos urbanos, el activo 1 está destinado a la promoción de activos de naturaleza urbana con el propósito de ser arrendado en el futuro y los activos 8, 9, 15, 22 y 24 son suelos urbanos que no se van a promover y están destinados a su venta. Se ha solicitado la licencia para el desarrollo inmobiliario del activo 1, la cual se espera obtener aproximadamente en el segundo semestre del 2024.

Renovación de Contratos de Arrendamiento: los contratos de arrendamientos mencionados anteriormente incluyen una cláusula de renovación automática o tácita reconducción. Esta disposición implica que, si el inquilino no presenta un aviso en sentido contrario, el contrato se renovará automáticamente al finalizar el período inicial. Por otro lado, la tácita reconducción da lugar a una nueva relación contractual entre el arrendador y el inquilino, surgiendo un nuevo contrato al término del arrendamiento inicial sin necesidad de acuerdos explícitos adicionales.

A continuación, se detallan los activos:

Activo	N.º de unidades	Propietario antes de fusión	Tipología	Provincia	Superficie (m ²)	Valor neto de mercado ²	Nivel de Ocupación	Fecha adquisición
ACTIVO 1- SUELO URBANO C/BEATAS	1	ALBENIZ DE ESPPECTACULOS S.A.	SUELO URBANO	MÁLAGA	951,33 ³	2.238.000 €	Vacante	18/12/2008
ACTIVO 2- EDIFICIO RESIDENCIAL JUAN DE HERRERA 5	1	ALFIL DE CONSTRUCCIONES S.A.	PROPIEDAD RESIDENCIAL	MÁLAGA	784,26	1.074.000 €	100%	16/09/2004
ACTIVO 3- ALMANZOR	1	ENRIQUE ALEMAN S.A.	ALOJAMIENTO PARA ESTUDIANTES	MÁLAGA	14.043,39	20.429.000 €	100%	26/04/2007
ACTIVO 4- EDIFICIO ALEIXANDRE	6	ENRIQUE ALEMAN S.A.	PROPIEDAD COMERCIAL/APARCAMIENTO	MÁLAGA	2.105,46	1.801.000 €	100%	26/04/2007
ACTIVO 5- EDIFICIO ALBENIZ	1	ENRIQUE ALEMAN S.A.	ALOJAMIENTO PARA ESTUDIANTES	MÁLAGA	3.406,00	2.280.000 €	100%	01/09/2009
ACTIVO 6- GARAJE CASAS DE CAMPOS	1	ENRIQUE ALEMAN S.A.	APARCAMIENTO	MÁLAGA	13,00	45.000 €	Vacante	12/05/1987
ACTIVO-7 APARTAMENTO ALMERIA	1	ENRIQUE ALEMAN S.A.	PROPIEDAD RESIDENCIAL	ALMERÍA	67,00	67.000 €	Vacante	08/10/1976
ACTIVO 8- SUELO URBANO U-CMO-09 AGUAMARINA	1	ENRIQUE ALEMAN S.A.	SUELO URBANO	ALMERÍA	270,00	24.300 €	Vacante	02/03/1989

² Valor neto de mercado a fecha 30 de setiembre 2022, con la excepción del activo 23 cuyo valor neto de mercado corresponde a la fecha del 30 de diciembre de 2022.

³ La superficie prevista de la futura residencia de estudiantes es de 3.284,83 m².

ACTIVO 9- SUELO EDIFICABLE AGUAMARINA -Z-CAP- 14 ROCALLA 3	1	ENRIQUE ALEMAN S.A.	SUELO URBANO	ALMERÍA	1.028,00	33.500 €	Vacante	02/03/1989
ACTIVO 10- HOTEL BAVIERA	1	GOMEZ REYES S.L.	HOTEL	MÁLAGA	3.348,28	5.122.000 €	100%	17/11/1994
ACTIVO 11- EDIFICIO CISNE	3	GOMEZ REYES S.L.	PROPIEDAD COMERCIAL	MÁLAGA	511,00	1.226.000 €	100%	31/05/1995
ACTIVO 12- EDIFICIO ALFIL	1	GOMEZ REYES S.L.	OFICINA	MÁLAGA	4.879,01	13.472.000 €	100%	Año 1964
ACTIVO 13- ARMENGUAL MOTA 22(LIDL)	1	GOMEZ REYES S.L.	PROPIEDAD COMERCIAL	MÁLAGA	1.505,00	3.541.000 €	100%	1967, 1990, 1994
ACTIVO 14- ARMENGUAL MOTA 36	1	GOMEZ REYES S.L.	PROPIEDAD COMERCIAL	MÁLAGA	28,73	138.000 €	100%	04/11/1976
ACTIVO 15- ARTOLA ⁴	5	GOMEZ REYES S.L.	SUELO URBANO	MÁLAGA	8.916,29	2.050.000 €	Vacante	1980
ACTIVO 16- PARKING ALASKA	1	GOMEZ REYES S.L.	APARCAMIENTO	MÁLAGA	9,50	5.000 €	Vacante	21/10/1981
ACTIVO 17- CRUZ HUMILLADERO(ALDI) ⁵	1	GOMEZ REYES S.L.	PROPIEDAD COMERCIAL	MÁLAGA	546,35	1.908.500 €	100%	06/11/1986

⁴ Suelo Urbano dividido en 5 parcelas.

⁵ ACTIVO 17- CRUZ HUMILLADERO(ALDI) es de propiedad compartida al 50% con la herencia yacente proveniente de José Rueda García y Nieves Palma Sanchez, ambos fallecidos. Estos individuos tenían una relación de segundo grado de consanguinidad con el consejero y presidente del Emisor.

ACTIVO 18- LAS LOMAS DEL RIO REAL	1	GOMEZ REYES S.L.	PROPIEDAD RESIDENCIAL/APARCAMIENTO	MÁLAGA	133,67	252.000 €	100%	28/07/2009 y 16/09/2009
ACTIVO 19- ISABEL LA CATOLICA	1	GOMEZ REYES S.L.	PROPIEDAD COMERCIAL	CÓRDOBA	1.615,83	1.800.000 €	Vacante	21/10/1981
ACTIVO 20-VERACRUZ	1	GOMEZ REYES S.L.	PROPIEDAD COMERCIAL	MÁLAGA	966,78	811.000 €	100%	06/09/2012
ACTIVO 21-CENTRO OCIO FUENGIROLA ⁶	1	GOMEZ REYES S.L.	PROPIEDAD COMERCIAL	MÁLAGA	6.541,93	4.240.000 €	100%	01/12/1998
ACTIVO 22- PE-AR1 LA REPRESA ⁷	2	GOMEZ REYES S.L.	SUELO URBANO	MÁLAGA	1.191,50	410.000 €	Vacante	31/12/1980 Y 17/02/2012
ACTIVO 23-LA VIZCAÍNA	2	GOMEZ REYES S.L.	SUELO URBANO/NO URBANIZABLE ⁸	MÁLAGA	312.518,00	3.750.500 €	Vacante	24/05/2011
TOTAL	36		-	-		66.717.800 €	-	

En la actualidad, de las 36 unidades, 16 se encuentran alquiladas y representan un valor neto de mercado de 56.294.500 €, (84% del valor de mercado de la totalidad de la cartera de la Compañía). Las restantes 20 unidades, con un valor de mercado de 10.423.300 €, se encuentran vacías. Estas propiedades vacantes incluyen principalmente suelos urbanos destinados a la

⁶ El ACTIVO 21-CENTRO OCIO FUENGIROLA se encuentra bajo una concesión administrativa de 70 años, siendo el Ayuntamiento de Fuengirola el propietario del terreno. Aún quedan 46 años de plazo no vencido.

⁷ El Activo 22-PE-AR1 LA REPRESA, está dividido en dos parcelas que son de propiedad compartida al 50% con el Ayuntamiento de Marbella.

⁸ Dirigirse al apartado 1.6.1.6 para el desglose del Activo.

promoción de inmuebles y a la venta. Adicionalmente una propiedad comercial se encuentra a la venta en su situación actual.

1.4.3. Contratos de seguro

La Compañía cuenta con los siguientes contratos de seguro en vigor a fecha de este DIAM

Activo	N.º de unidades	Aseguradora	N.º de póliza	Tipo de contrato	Importe
ACTIVO 3-ALMANZOR	1	GENERALI	RS-G-296.001.325	Seguro de responsabilidad civil	900.000 € ⁹
ACTIVO 4-EDIFICIO ALEIXANDRE	1	BANKINTER	0742039010810/ 000	Seguro multirriesgo de Empresas	177.157 €
ACTIVO 5-EDIFICIO ALBENIZ	1	BANKINTER	0782039010797/000	Seguro multirriesgo de Empresas	184.267 €
ACTIVO 10-HOTEL BAVIERA	3	AXA CASER BANKINTER	83858395 96289426 0782039010796/ 000	Seguro de daños Seguro multirriesgo de Empresas Seguro multirriesgo de Compañías	2.545.000 € 738.508 € 223.774 €.

⁹ El importe detallado hace referencia a la suma asegurada en el conjunto de las garantías contratadas.

ACTIVO 12- EDIFICIO ALFIL	3	AXA CASER- GENERALI	83922293 96127089 1R-G-296.001.281	Seguro de oficina Seguro multirriesgo de Compañías Seguro de responsabilidad civil	3.054 € 4.262.169 €. 526.000 € ¹⁰
Activo 13- ARMENGUAL MOTA 22(LIDL)	1	BANKINTER	0742039010871/000	Seguro multirriesgo de Compañías	1.675.218 €
ACTIVO 17- CRUZ HUMILLADER O (ALDI)	1	ZURICH INSURANCE	00000-126687946	Seguro de tiendas de alimentación y bebidas	914.000 €
ACTIVO 19- ISABEL LA CATOLICA	1	GENERALI	5E-G-511.001.449	Seguro para comunidad	1.170.744 €
ACTIVO 20- VERACRUZ	1	ALLIANZ	045126894-00116	Seguro de responsabilidad civil	750.000 €
ACTIVO 21- CENTRO OCIO FUENGIROLA	4	GENERALI	3P-G-296.000.742 4C-G-296.003.364 RS-G-296.000.857 3S-G-296.000.480	Seguro de PYME Seguro para bar negocio Seguro de responsabilidad civil Seguro de sector de servicios	537.000 € 327.360 € 1.200.000 € ¹¹ 2.389.660 € ¹²

¹⁰ El importe detallado hace referencia a la suma asegurada por siniestro y periodo de seguro al igual que con el importe del ACTIVO 20-VERACRUZ.

¹¹ Esta cifra se refiere a la suma asegurada en el conjunto de las garantías contratadas.

¹² Esta cifra se refiere a la suma asegurada bajo la garantía 1º de la póliza contra incendios y extensivos.

1.4.4. Amortización y depreciación de los activos inmobiliarios

La amortización se ha establecido de manera lineal en función de la vida útil.

Tipo de Elementos	Años de Vida Útil
Construcciones	35 a 50

1.4.5. Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la empresa

La Compañía puede definirse como una "Compañía patrimonial familiar" y su actividad consiste en invertir en activos inmobiliarios en el mercado español destinados a la obtención de rentas a largo plazo.

Estos activos inmobiliarios son principalmente viviendas, locales comerciales, oficinas, plazas de aparcamiento y solares destinados a futuras promociones inmobiliarias y a su arrendamiento

La Compañía tiene muy en cuenta la relación efectiva que mantiene con sus inquilinos y su satisfacción, añadiendo valor mediante la realización de obras de mejora en todos los activos en propiedad. La sección 1.5.1 de este DIAM incluye más detalles sobre las inversiones pasadas y futuras.

El modelo de la Compañía consiste en maximizar los ingresos por alquiler a medio plazo, así como la rentabilidad de los activos de su propiedad, ofreciendo a los inversores la posibilidad de invertir en activos de variada tipología en el mercado inmobiliario español con el mínimo riesgo posible. Además, dada la vocación de la Compañía de tenencia de activos, no se prevén desinversiones, salvo que la rentabilidad de un activo descendiera por debajo de los niveles mínimos de rentabilidad preestablecidos en la política de inversiones de la Compañía.

A fecha del DIAM, La Compañía está gestionada internamente a través de su propio personal compuesto por 6 empleados (la sección 1.14 de este DIAM incluye información adicional sobre empleados), directivos y, en última instancia, por el Consejo de Administración, no habiendo externalizado ninguna tarea relacionada con el funcionamiento diario del negocio.

El Consejo de Administración se reúne al menos una vez al mes, y evalúa la actividad y seguimiento del negocio presentado por el equipo directivo, analizando las oportunidades de arrendamiento, así como las oportunidades de inversión/desinversión.

1.4.5.1. Política de inversión

La estrategia de inversión de la Compañía se orienta hacia la identificación y análisis de oportunidades que contribuyan a enriquecer y ampliar su cartera de activos. Este enfoque diversificado abarca desde la promoción de viviendas hasta alojamientos universitarios, oficinas, garajes y locales comerciales. Ya sea a través de la construcción en suelos urbanos o la adquisición de inmuebles existentes, el propósito fundamental es el arrendamiento a largo plazo.

La Compañía se embarca en esta visión con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y ofrecer rentabilidades atractivas a los inversores. Este compromiso representa una oportunidad para los inversores de participar en el dinámico sector inmobiliario español, centrado especialmente en el arrendamiento de activos, con el fin de generar retornos sólidos y gestionar riesgos de manera eficiente.

La estrategia de inversión de la Compañía se centra en constituir un patrimonio inmobiliario para su alquiler a largo plazo. Los activos objetivos de esta estrategia son:

- suelos urbanísticamente destinados a la promoción de inmuebles de uso residencial, comercial o de oficinas, e industrial;
- inmuebles ya construidos, listos para su arrendamiento,
- inmuebles que necesiten de un moderado proceso de rehabilitación;
- locales comerciales y garajes destinados al alquiler;
- otros tipos de suelos.

La estrategia a futuro de la Compañía será la inversión en activos ubicados en el territorio nacional, sin descartar la inversión en activos situados en el extranjero si las circunstancias lo aconsejan.

Criterio de rentabilidad

El objetivo de rentabilidad de las inversiones de la Compañía se concreta en un mínimo del 8-10%, estimado como ingresos generados por el activo sobre el precio de adquisición del activo,

teniendo presente que dicha rentabilidad puede ser superior en operaciones con apalancamiento financiero si se calcula como ingresos generados por el activo sobre inversión de fondos propios realizada.

Criterio de apalancamiento

Como parte de la Política de Inversión, se establece como objetivo incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo, de conformidad con los siguientes principios, salvo autorización expresa del Consejo de Administración de la Compañía en otro sentido:

- el endeudamiento total de la Compañía, calculando el Loan to Value, no debe superar el 40%;
- en casos específicos, el endeudamiento individual de activos puede ser mayor al 40%;
- la Compañía puede ajustar la política de endeudamiento según factores económicos y circunstancias internas;
- se debe evaluar la capacidad de la Compañía para asumir deuda al adquirir activos;
- el endeudamiento debe equilibrar el beneficio y el flujo de efectivo para evitar problemas de liquidez en los dividendos;
- se prefiere el leasing o renting inmobiliario para asumir deuda, descontando amortizaciones de capital en beneficios, mejorando la liquidez.

Criterio de diversificación de riesgos

La Compañía, siempre que la tipología del activo lo permita, tiene la política de diversificar sus inquilinos en orden a minimizar el impacto de pérdida de alguno de ellos por cambio de localización o por sus dificultades financieras.

Criterio de mantenimiento de activos

La Compañía tiene como principio el perfecto mantenimiento de sus activos, realizando cuantas reformas de mantenimiento sean necesarias para su correcta explotación como las reformas de mejora que permitan incrementar los ingresos.

En este sentido, en los últimos años se han realizado mejoras en un edificio alquilado para su explotación hotelera, para mejorar la calidad de las habitaciones, en un edificio dedicado al alquiler de oficinas, reformando todo el vestíbulo de entrada, aportando una imagen más

moderna y funcional, y en un edificio dedicado al alquiler universitario, igualmente para mejorar el confort de las habitaciones.

En el medio plazo están previstas nuevas inversiones como la instalación de aires acondicionados en un edificio de apartamentos dedicado al alquiler universitario o la instalación de un nuevo ascensor en un edificio dedicado a explotación hotelera.

Criterio de reposición de activos

La Compañía tiene vocación patrimonialista, por lo que no se plantean objetivos preestablecidos de desinversión, salvo aquellos casos de activos con rentabilidad inferior a la establecida en los criterios de rentabilidad de la Compañía.

1.4.5.2. Ventajas competitivas

La Compañía presenta una trayectoria de 50 años operando como Compañía familiar en sectores tan diversos como el inmobiliario, hostelería, distribución cinematográfica o salas de juego.

Los factores claves del éxito de la Compañía son, entre otros:

Experiencia de los gestores de la Compañía

Los gestores de la Compañía tienen una amplia experiencia en gestión patrimonial inmobiliaria, con un equipo que acumula más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero.

Conocimiento extenso del mercado inmobiliario

Conocimiento extenso del mercado inmobiliario, con una amplia red de contactos en administraciones públicas, agentes locales, abogados, notarios y entidades financieras, en el entorno local en que la Compañía desarrolla su actividad.

Adquisiciones por negociación directa con los propietarios de los terrenos y/o inmuebles, dado su dominio de su mercado local o ámbito de actuación, más que a través de subastas competitivas.

Creación de valor en la promoción de inmuebles

La Compañía añade valor para sus accionistas mediante la participación integral en todas las fases del proceso, desde la promoción y construcción de bienes inmuebles hasta su posterior arrendamiento. Como ejemplo, se presenta el caso del Edificio Residencial Juan de Herrera 5, en el cual ALFIL ejecutó su promoción, construcción y arrendamiento.

Así pues, los accionistas suman estos posibles incrementos de valor a los derivados de la generación de ingresos ordinarios por arrendamiento.

Economías de escala en la gestión y el mantenimiento de los activos

El disponer de activos destinados en su totalidad al arrendamiento, mejora enormemente los ratios de eficiencia en la provisión de los servicios de administración y mantenimiento.

Nivel controlado de endeudamiento, no superior al 40% del valor de la Compañía.

La Compañía se ha planteado un objetivo de nivel máximo de endeudamiento del 40% del valor de mercado de su cartera inmobiliaria. A 31 de octubre de 2023, el nivel de endeudamiento (Loan to Value) se situaba en el 20%. Este porcentaje se ha calculado dividiendo la suma de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo y acreedores por arrendamiento financiero a corto y largo plazo entre el valor de mercado de los activos de la Sociedad.

Estrategia de comercialización y explotación de los activos

Basada en la selección rigurosa de los potenciales inquilinos, que reduce al mínimo la morosidad. De hecho, el nivel de morosidad que registran los activos de la Compañía es prácticamente nulo (0,5%).

Existe exceso de demanda sobre la oferta en la tipología de viviendas explotadas por la Compañía, lo que le permite la selección de inquilinos.

Mercado objetivo

Los activos de la Compañía se concentran en núcleos de población consolidados (en el territorio de Andalucía), con alta demanda de viviendas y locales comerciales en alquiler. La SOCIMI considerará aprovechar las oportunidades que se presenten, siempre y cuando cumplan con los criterios de inversión establecidos, abriendo la posibilidad a expandir su territorio.

Entorno económico propicio

En el momento actual la Compañía encara una serie de circunstancias favorables a su modelo de negocio, como son las indicadas a continuación:

- Bajo endeudamiento de la Compañía
- Cartera de activos propios ya en rentabilidad
- Oportunidades del mercado inmobiliario.

- Consolidación de la demanda de vivienda en alquiler por:
 - o Políticas de incentivos.
 - o Aparición de un segmento de población activa más enfocada al alquiler de vivienda que a la compra.
 - o Razones sociolaborales.
 - o Convergencia con los países del entorno.

1.5 Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

A la fecha de este DIAM, la Compañía ha suscrito diversos contratos de financiación, los cuales se detallan en las tablas que se presentan a continuación:

Prestatario	Prestamista	Tipo de Contrato	Cantidad Acreditada	Saldo Pendiente a 31/03/2023	Saldo Pendiente a 31/10/2023	Fecha de Vencimiento
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	UNICAJA BANCO S.A.	Leasing	21.767 €	18.772 €	17.737 €	24/03/2029
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	UNICAJA BANCO S.A.	Contrato Mercantil de Préstamo ¹³	250.000 €	137.771 €	95.804 €	29/04/2025
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	UNICAJA BANCO S.A.	Contrato Mercantil de Préstamo ¹⁴	250.000 €	132.446 €	95.863 €	29/04/2025
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	UNICAJA BANCO S.A.	Contrato Mercantil de crédito en cuenta corriente ¹⁵	200.000 €	158.258 €	197.690 €	13/01/2025

¹³ Tipo de interés: 1,75%.

¹⁴ Tipo de interés: 1,80%.

¹⁵ Tasa de Interés: Euribor a 3 meses +1,25%

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	BANKINTER	Leasing	52.789 €	49.494 €	42.990 €	20/12/2027
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	CAIXABANK S.A.	Póliza de Crédito con Garantía Hipotecaria ¹⁶	13.000.000 €	11.506.207 €	12.263.113 €	1/12/2034
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	CETELEM	Préstamo	2.222 €	2.222 €	0	05/11/2023
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	CAIXABANK S.A.	LEASING	65.793 €	-	63.926 €	26/08/2028
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	CAIXABANK S.A.	LEASING	18.255 €	-	17.737 €	26/08/2028
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI	OTROS	OTROS	-	8 €	186 €	-
Total	-	-	13.860.826 €	12.005.178 €	12.807.967 €	-

1.5.1. Inversiones pasadas y futuras

Es una prioridad para la Compañía el perfecto mantenimiento de sus activos, lo que genera valor añadido y una clara ventaja competitiva en la búsqueda y mantenimiento de inquilinos.

En este sentido las inversiones en adecuación y mantenimiento forman parte del ADN de la Compañía, destacando:

Inversiones pasadas

- En 2018, se llevó a cabo una reforma completa de un local comercial ubicado en Armengual de la Mota, Málaga, con el propósito de alquilarlo a una gran superficie de distribución, con una extensión de 1.505 m². Importe de la inversión 3,6 millones €.

¹⁶ Tasa de Interés: Euribor +1,40%. Para el desglose de los activos hipotecados, dirigirse a la sección 1.9.1 (Deudas a corto y largo plazo).

- 2019 - Cambio de mobiliario en las habitaciones en el edificio de la Residencia Universitaria de Málaga, siendo el importe de la inversión 34 mil €.
- 2020 - Reforma de habitaciones en el edificio del Hotel Baviera en alquiler, siendo el importe de la inversión 36 mil € .
- 2020 - Instalación de un segundo ascensor en el edificio ALFIL de oficinas de Marbella, siendo el importe de la inversión 55 mil €.
- 2022 - Reforma completa del hall de entrada del edificio ALFIL de oficinas de Marbella, siendo el importe de la inversión 96 mil €.
- 2023 – Reforma del ascensor en el edificio del hotel Baviera en Marbella, siendo el importe de la inversión 58 mil €.

Inversiones futuras

- Reforma hall de recepción en el edificio del Hotel Baviera en Marbella. Importe previsto de la inversión 78 mil €.
- Instalación de aires acondicionados en 30 pisos en el edificio de la Residencia Universitaria para su aprovechamiento como uso hotelero en los meses de verano, siendo el importe de la inversión 121 mil €.
- Construcción de un edificio de 40 apartamentos en el solar del centro histórico (Activo 1) de Málaga que se destinará para alojamiento de estudiantes, con un presupuesto aproximado de 5 millones €, el cual se financiará con un leasing que ya tiene el visto bueno de las entidades financieras. Para más información sobre el activo, referirse al apartado 1.4.2 del Documento.
- Dado que la actividad principal del Emisor es la de promover y construir activos inmobiliarios, sus planes de financiación se adecuarán al cumplimiento de su plan de negocio.

1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, la Sociedad ha encargado a GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ("Gesvalt") una valoración de mercado independiente de sus acciones a 31 de marzo de 2023. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha noviembre de 2023 se adjunta como Anexo III al presente DIAM. El Mercado no ha

verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas, ni tampoco el resultado de la valoración.

Para la elaboración del informe de valoración (emitido el 21 de noviembre de 2023), entre otra información, Gesvalt ha utilizado la siguiente información proporcionada por la Sociedad:

- 1) La valoración de los activos a cierre del 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre 2022.
- 2) Los estados financieros intermedios auditados al cierre del 31 de marzo de 2023.
- 3) Pagos de préstamo.
- 4) Estimación de los costes de estructuración (2023-2028).
- 5) Valor neto contable de los activos en la cuenta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material.

Adicionalmente, a la información proporcionada por el Emisor, Gesvalt ha utilizado:

- 1) Bases de datos e informes de valoración recientes de Gesvalt Sociedad de Tasación S.A.
- 2) Información pública de instituciones oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.
- 3) Evolución de precios del primer trimestre de 2023. Informe inmobiliario de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. marzo de 2023.

El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. La información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

Metodología

El método más adecuado es el que se conoce como el enfoque Triple NAV, que incluye la hipotética liquidación inmediata de la Compañía. Dicha supuesta liquidación implicaría la venta de todos los activos de la Compañía y la cancelación de todas sus obligaciones, así como la consideración de todas las obligaciones fiscales netas derivadas del reconocimiento teórico de las ganancias de capital en los activos y otros ajustes al valor razonable de todos los activos y pasivos. Por lo tanto, se ha empleado el método Triple-NAV para valorar la Compañía.

Proceso de Valoración

La valoración se lleva a cabo siguiendo la siguiente secuencia

1. Identificación de Activos Relevantes

Se procede a identificar los activos más destacados de la Compañía, los cuales incluyen:

- **Inversiones en activos inmobiliarios:** Bajo esta categoría se encuentran los activos sujetos a una valoración independiente.
- **Otros elementos del balance:** Además de las categorías mencionadas anteriormente, existen montos bajo otros epígrafes que, tanto por su naturaleza como por la información proporcionada, tendrán un valor de mercado similar al valor en libros en el momento de la valoración.

2. Ajustes de Valor de Mercado

Gesvalt se centra en evaluar elementos específicos de las inversiones inmobiliarias. Se han realizado valoraciones independientes, estableciendo un rango de valores para las propiedades con una variación de +/- 5.00%.

Se ha verificado el método, ubicación, descripción y variables aplicadas. Las valoraciones cumplen con los estándares profesionales del "Red Book" de la RICS, 12ª Edición.

La definición de Valor de Mercado, según la Declaración de Práctica de Valoración VPS 4, implica el intercambio entre comprador y vendedor, reflejando una transacción de mercado con conocimiento, prudencia y sin coacción (IVSC 2013).

Cartera de Inversiones Inmobiliarias al 31 de marzo de 2023

Para aplicar el procedimiento de valor neto ajustado por el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y la propiedad en posesión (oficina), es importante aislar aquellos activos que tienen un valor de mercado diferente al que figura en el balance (valor en libros). Esto se refiere a las inversiones inmobiliarias y la propiedad (oficina) mantenidas al 31 de marzo de 2023. Gesvalt ha emitido dos informes de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fechas 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2022. No se han adquirido nuevas propiedades después del 31 de marzo 2023.

A continuación, se presenta una lista de las inversiones inmobiliarias y propiedades de la Compañía, sus valores en libros y de mercado, así como la diferencia bruta (ganancias/pérdidas de capital) derivada de ellas:

Numero	Activo (Denominación)	Ciudad	Provincia	Tipología	Valor Neto Mercado €	Valor Neto Contable €	Diferencias €
1	SUELO URBANO C/ BEAT	Málaga	Málaga	Suelo Urbano	2.238.000,00	2.238.000,00	0,00
2	EDIFICIO RESIDENCIAL JUAN DE HERRERA 5	Málaga	Málaga	Propiedad residencial	1.074.000,00	757.337,95	316.662,05
3	ALOJAMIENTO PARA ESTUDIANTES EDIFICIO ALMANZOR	Málaga	Málaga	Alojamiento para estudiantes	20.429.000,00	7.354.698,43	13.074.301,57
4	EDIFICIO ALEXANDRE	Málaga	Málaga	Propiedad comercial/apartca	1.801.000,00	353.700,00	1.447.300,00
5	EDIFICIO ALBENZ	Málaga	Málaga	Alojamiento para estudiantes	2.280.000,00	1.629.031,19	650.968,81
6	ESTACIONAMIENTO CASAS DE CAMPOS	Málaga	Málaga	Aparcamiento	45.000,00	0,00	45.000,00
7	APARTAMENTO ALMERIA	Almería	Almería	Propiedad residencial	67.000,00	0,00	67.000,00
8	TERRENO URBANO AGUAMARINA U-CM0-09	Roquetas de Mar	Almería	Suelo Urbano	24.300,00	0,00	24.300,00
9	SUELO URBANIZABLE AGUAMARINA - Z Rocalla 3 - CAP-14	Roquetas de Mar	Almería	Suelo Urbano	33.500,00	0,00	33.500,00
10	HOTEL BAVIERA	Marbella	Málaga	Hotel	5.122.000,00	1.650.030,61	3.471.969,39
11	LOCALES COMERCIALES EDIFICIO CISNE	Marbella	Málaga	Propiedad comercial	1.226.000,00	228.375,87	997.624,13
12	EDIFICIO ALFIL	Málaga	Málaga	Oficina	13.472.000,00	11.881.917,55	1.590.082,45
13	UNIDAD COMERCIAL ARMENGUAL MOTA 22 (LDL)	Málaga	Málaga	Propiedad comercial	3.541.000,00	2.388.923,43	1.152.076,57
14	UNIDAD COMERCIAL ARMENGUAL MOTA 36	Málaga	Málaga	Propiedad comercial	138.000,00	54.810,84	83.189,16
15	PARCELAS URBANAS DE ARTOLA	Marbella	Málaga	Suelo Urbano	2.050.000,00	436.664,58	1.613.335,42
16	ESTACIONAMIENTO ALASKA	Málaga	Málaga	Aparcamiento	5.000,00	6.034,13	-1.034,13
17	UNIDAD COMERCIAL CRUZ HUMILLADERO (ALDI)	Málaga	Málaga	Propiedad comercial	1.908.500,00	937.223	971.277,00
18	APARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTO LAS LOMAS DEL RÍO REAL	Marbella	Málaga	Residencial	252.000,00	160.257,75	91.742,25
19	ISABEL LA CATÓLICA - EX CINE	Córdoba	Córdoba	Propiedad comercial	1.800.000,00	55.876,24	1.744.123,76
20	UNIDAD COMERCIAL VERACRUZ	Espepona	Málaga	Propiedad comercial	811.000,00	169.085,04	641.914,96
21	CENTRO DE OCIO FUENGIROLA	Fuengirola	Málaga	Propiedad comercial	4.240.000,00	1.083.620,10	3.156.379,90
22	PE-ARI "LA REPRESA" PARCELAS DE TIERRA	Marbella	Málaga	Suelo Urbano	410.000,00	268.385,60	141.614,40
23	LA VIZCAINA PARCELA DE TERRENO 51 (Polígono 9) & PARCELAS DE TIERRA	Marbella	Málaga	Suelo Urbano	3.750.500,00	3.750.500,00	0,00
TOTAL					66.717.800,00	35.404.472,31	31.313.327,69

El valor contable agregado de los activos inmobiliarios es de 34.320.852 €, mientras que el valor de mercado agregado obtenido a través de los informes de valoración compilados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., alcanza los 62.477.800 €. Estos dos valores dan una diferencia bruta (ganancias de capital) de 28.156.948 €. El valor contable agregado de las inmovilizado intangible (concesión administrativa) es de 1.083.620 €, mientras que el valor de mercado agregado, según los informes de valoración compilados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., es de 4.240.000 €. Estos dos valores representan una diferencia bruta (ganancias de capital) de 3.156.380 €.

Para ofrecer un rango de valores de mercado para las propiedades, se ha considerado un rango superior y otro inferior basado en un análisis de sensibilidad:

Inversiones Inmobiliarias	Rango bajo	Rango Medio	Rango Alto
Valor Neto Contable	35.404.472 €	35.404.472 €	35.404.472 €
Valor Neto Mercado	63.381.910 €	66.717.800 €	70.053.690 €
Ganancia de Capital	27.977.438 €	31.313.328 €	34.649.218 €

3. Tratamiento Fiscal

La evaluación de las plusvalías implícitas en una transacción comercial conlleva inevitablemente la imposición de cargas fiscales u obligaciones de contribución fiscal por parte de la entidad que lleva a cabo la operación. En este contexto, resulta imperativo analizar minuciosamente cualquier ganancia de capital antes de considerarla, a fin de comprender su impacto fiscal en la Compañía como consecuencia

de la transacción. Cabe destacar que la tasa de contribución establecida por el régimen al que la Compañía está suscrita puede dar lugar a diversas interpretaciones:

- En general, la tasa impositiva del impuesto de sociedades será del 0% siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Capital social mínimo de 5 millones €.
 - b) Al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos debe ser elegible.
 - c) No hay restricciones en los niveles de endeudamiento.
 - d) Al menos el 80% de los rendimientos deben provenir de activos considerados elegibles.
 - e) Obligación de distribución de dividendos.
- Adicionalmente, se aplicará una tasa del 19% sobre dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (igual o superior al 5%) cuya tasa de contribución sea inferior al 10%, a menos que sea otra Compañía suscrita al régimen.
- En circunstancias excepcionales, se utiliza el régimen transitorio descrito por la Administración Tributaria General, que especifica la posibilidad de adaptarse a los requisitos no esenciales (como los establecidos para ciertas tasas impositivas) en un período de 2 años.

Con esto en mente y si la Compañía cumple con todos los requisitos para suscribirse a la tasa del 0%, y dado que la política fiscal sobre las ganancias de capital debe llevarse a cabo desde el punto de vista de los dividendos y no en relación con el impuesto de sociedades, Gesvalt ha optado por considerar las ganancias de capital con un impacto fiscal insignificante en ambos casos.

En todo caso, tal como se indicó anteriormente, Gesvalt sostiene que esta responsabilidad debería ser objeto de un análisis detallado por parte del inversor. Además, al haber confirmado los requisitos para acogerse a dicho régimen, no aplicar una tasa impositiva en estos casos es una práctica comúnmente utilizada en análisis de mercado similares.

4. Otros Ajustes

Costes de Estructura

Para calcular el valor neto, la Compañía debe asumir ciertos costes de estructura para la gestión de la cartera. A excepción de los gastos de cotización a BME Scaleup, todos los demás costes se han incluido en la valoración de los activos inmobiliarios.

Estos gastos corresponden a los costes asociados con la incorporación y el mantenimiento de las acciones en el BME Scaleup y han sido proporcionados por la Compañía. Se ha estimado un valor terminal para el final del período basado en la continuidad operativa de la Compañía.

La tasa de descuento aplicable se ha calculado como el promedio ponderado de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios en la cartera.

Para el final del período financiero, se ha estimado el valor terminal según la Compañía como empresa en funcionamiento.

La proyección de los costes de estructura es la siguiente:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	N+1
Coste Total	277.510 €	50.279 €	51.184 €	52.105 €	53.043 €	13.426 €	55.137 €
Prorratear	0,753	1	1	1	1	0,249	
Tasa de Descuento	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%
Factor de Descuento	0,9441	0,8747	0,8104	0,7508	0,6956	0,6825	0,6825
Valor Terminal							913.663
Valor Presente de Costes	261.996 €	43.978 €	41.479 €	39.121 €	36.898 €	9.164 €	623.608 €
Valor Presente Coste Acumulado	261.996 €	305.974 €	347.453 €	386.574 €	423.472 €	432.635 €	1.056.244 €

Como se ha mencionado anteriormente, para proporcionar un rango de valores, Gesvalt ha calculado un rango inferior y uno superior para los costes de estructura basándose en las siguientes suposiciones:

- Variación de +/- 0,50% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,50% en la tasa de crecimiento perpetuo (g).

El resultado es el siguiente:

		g		
		1,40%	1,90%	2,40%
Tasa de Descuento (k)	7,43%	1.071.303 €	1.132.095 €	1.204.961 €
	7,93%	1.005.703 €	1.056.224 €	1.115.916 €
	8,43%	949.332 €	991.894 €	1.041.508 €

Deuda Financiera

Tras el análisis realizado sobre la deuda financiera, considerando sus características, Gesvalt considera que los tipos de interés y el diferencial aplicado según la calidad crediticia del Emisor se encuentran en línea con los parámetros del mercado. Como resultado, Gesvalt ha tomado el valor en libros como una referencia equivalente para su valor de mercado actual.

Resultado de Valoración

Con base en la información proporcionada, las valoraciones realizadas y el proceso de valoración descrito en las secciones anteriores, el valor de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., se determinaría de la siguiente manera:

Valor Neto (31/03/2023)	Intervalo Inferior	Intervalo Medio	Intervalo Superior
Valor Neto Anterior	43.082.699 €	43.082.699 €	43.082.699 €
Inversiones Inmobiliarias y Ganancias de Capital en Propiedades	27.977.438	31.313.328	34.649.218
Impuesto sobre las ganancias de capital	-	-	-
Costes de Estructura	(949.332 €)	(1.056.244 €)	(1.204.961 €)
Valor Neto Ajustado	70.110.805 €	73.339.783 €	76.526.957 €
Número de Acciones	10.000	10.000	10.000
Valor por Acción	7.011 €	7.334 €	7.653 €

Atendiendo al informe de valoración emitido por Gesvalt, el 21 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Compañía, en su sesión celebrada el 5 de diciembre de 2023, acordó un precio de referencia de 7.350 € por acción, lo que supone un valor total para el 100% de las acciones de la Compañía de 73.500.000 €.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios

La cartera de activos se concentra principalmente en la comunidad autónoma de Andalucía y consta de 36 unidades catastrales organizadas en 23 activos, concretamente, 3 se encuentran

en la provincia de Almería con un valor de mercado¹⁷ de 124.800 €, 1 en Córdoba con un valor de mercado de 1.800.000 € y los otros 19 activos se encuentran en la provincia de Málaga con un valor de mercado de 64.793.000 €.

A fecha del DIAM, no hay externalización de la gestión de activos.

A continuación, se presenta una descripción de aquellos activos inmobiliarios que representan $\geq 5\%$ del valor total de la cartera, y en conjunto representan aproximadamente el 76% del valor total de la cartera:

Metodología de valoración

En la valoración de los activos de la Sociedad se han empleado el Método Comparativo y el Método de Flujo de Efectivo Descontado.

Indexación

Las tarifas de alquiler se ajustarán anualmente según el IPC español. La proyección para los próximos 10 años incluye estimaciones del 6,5% para el primer año, el 3% para el segundo, y el 2,5% para el tercero y los años subsiguientes, sin tener en cuenta un crecimiento de las rentas del alquiler.

Crecimiento del Alquiler

Gesvalt ha considerado los siguientes rangos de crecimiento de alquiler durante los próximos 10 años, según el tipo de propiedad:

- año 1: 0,00%-4,50%
- año 2: 0,00%-1,00%
- año 3: 0,00%-0,50%
- año 4-5: 0,00%-0,40%
- año 6-10: 0,40%

¹⁷ Fecha de valor de mercado: 30 de septiembre 2022 y 30 de diciembre 2022

Costes de Adquisición

Se han considerado costes de adquisición del 2,50% del valor de mercado bruto obtenido, correspondientes a los gastos incurridos en la compra del activo, tales como impuestos de timbre, honorarios de agente y costos legales.

Rendimiento de Salida

Los rendimientos de capitalización de salida considerados varían entre el 4,50% y el 6,50%, dependiendo de la tipología de la propiedad y su ubicación.

Tasa de Descuento

Las tasas de descuento consideradas varían entre el 6,50% y el 8,50%, dependiendo de la tipología de la propiedad y su ubicación. En el caso de terrenos para desarrollo, Gesvalt ha considerado tasas de descuento que oscilan entre el 11% y el 16%, respectivamente.

CAPEX

Gesvalt ha tenido en cuenta un futuro CAPEX de mantenimiento durante 5 años en los edificios Almanzor y Albéniz de 225.000 € y de 45.700 €, respectivamente. Adicionalmente, en el apartamento ubicado en Almería, los CAPEX estimados son de 20.100 € para reparaciones con el fin de preparar la propiedad para su alquiler.

1.6.1.1. ACTIVO 3- Alojamiento Estudiantil Edificio Almanzor¹⁸

Valor de Mercado: 20.429.000 €

¹⁸ Activo Hipotecado, su desglose se encuentra en el apartado 1.9.1.1

El Alojamiento Estudiantil Edificio Almanzor es un edificio en buen estado ubicado en la avenida Doctor Miguel Díaz Recio y Juan de Robles, 29010, Málaga, Andalucía. Fue construido en 2010 y destinado a residencia estudiantil. Tiene una superficie total de 14.043 m² y está compuesto por 80 unidades de alojamiento con un total de 263 camas. Además, incluye áreas comunes en la planta baja y el primer piso, así como dos locales comerciales en la planta baja. El edificio también cuenta con tres sótanos para estacionamiento y trasteros.



El arrendatario de este activo es la empresa Centro de Educación Infantil Pasitos, S.L. Tienen establecido una duración inicial de 10 años, que se computa desde el 25 de marzo de 2011 hasta el 24 de marzo de 2021. No obstante, debido a que el arrendatario permaneció en el local, se procede a la renovación tacita, renovándose automáticamente por períodos mensuales debido a la naturaleza mensual del alquiler estipulado. La renta mensual actualizada es de 4.742,20 €.

1.6.1.2. ACTIVO 10- Hotel Baviera

Valor de mercado: 5.122.000 €

Estratégicamente ubicado en una zona de alta calidad dentro de Marbella, el activo es un hotel de 3 estrellas. El edificio, construido en 1969, ha sido renovado a lo largo de su vida útil, asegurando que se encuentre en buenas condiciones. La propiedad está dividida en varios niveles, incluyendo un sótano, una planta baja, ocho pisos y una azotea, con un total de 41 habitaciones. Marbella, siendo un destino turístico muy atractivo, asegura un alto nivel de clientela y ocupación para el hotel.



El arrendatario de este activo es la empresa Hotel Baviera, S.L. , filial del Emisor (Ver apartado 1.9.5). Tienen establecido una duración inicial de 10 años, que se computa desde el 1 de octubre de 2022 hasta el 30 de septiembre de 2032. La renta anual es de 240.000 €.

1.6.1.3. ACTIVO 12- Edificio ALFIL

Valor de mercado: 13.472.000 €

Renta Anual del Activo: 680.958,00 €

Se trata de una propiedad de uso terciario compuesta por un edificio con múltiples pisos y un sótano. Tiene fachadas en tres calles diferentes: Avenida Ricardo Soriano, Calle Alonso de Bazán y Calle Padre Joaquín Belón. Los pisos albergan una variedad de oficinas y locales comerciales, incluyendo registros de propiedad, oficinas de Compañías y un restaurante en el ático. El sótano contiene una sala de fiestas y archivos. El edificio tiene acceso desde varias calles. A continuación, se describen aquellos cuyas rentas son más relevantes:



Local 3

El arrendatario de esta unidad es un particular. Tienen establecido una duración inicial de 7 años, que se computa desde el 1 de abril de 2023 hasta el 31 de marzo de 2030. La renta mensual actualizada es de 4.770,00 €.

Transcurrido el plazo inicial del contrato se entenderá tácitamente renovado por anualidades, si cualquiera de las partes no avisa fehacientemente con seis meses de antelación, de su interés de dar por finalizado el presente contrato.

Planta Baja

Los arrendatarios de esta unidad son dos particulares. Tienen establecido una duración inicial de 10 años, que se computa desde el 2 de agosto de 2019 hasta el 1 de agosto de 2029. La renta anual es de 100.000 €.

Para el arrendador, será de obligado cumplimiento la total duración convenida, es decir 10 años. Para los arrendatarios serán de obligado cumplimiento los primeros 3 años de la total duración pactada.

Transcurrido el período de obligado cumplimiento de tres años para los arrendatarios, éstos podrán desistir en cualquier momento de la relación arrendaticia convenida con solo comunicarlo al arrendador con tres meses de antelación. Este desistimiento no dará derecho a indemnización a favor del arrendador.

Local Planta 4

El arrendatario de esta unidad es la compañía LAW BIRD LEGAL SERVICES, S.L. Tienen establecido una duración inicial de 5 años, que se computa desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2024. La renta mensual es de 5.880,11 €.

Si la parte arrendataria decidiese dar por concluido el arriendo antes del vencimiento final del contrato previsto en este documento, tal comportamiento no se considerará incumplimiento, siempre y cuando exista un preaviso por escrito de la parte arrendataria de al menos tres meses y satisfaga el trimestre completo de renta, haciendo uso del arrendatario del local durante dichos tres meses, abonando, además otro trimestre de renta en concepto de daños y perjuicios.

Local Planta 6

El arrendatario de esta unidad es la comunidad de bienes NOTARÍA ORDOÑEZ & PLÁ, C.B. Tienen establecido una duración inicial de 6 años y 3 meses, que se computa desde el 1 de agosto de

2016 hasta el 31 de octubre de 2022. No obstante, el contrato se encuentra en vigor con renovación tacita. El contrato se entenderá renovado por períodos anuales si cualquiera de las partes no avisara fehacientemente con un mes de antelación. La renta mensual es de 4.904 €.

Loca Planta 3 Módulos A, B y C

El arrendatario de esta unidad es la compañía PROPERO TECHNOLOGIES, S.L.U. Tienen establecido una duración inicial de 3 años, que se computa desde el 1 de noviembre de 2018 hasta el 31 de octubre de 2021. No obstante, el contrato se encuentra en vigor con renovación tacita. El contrato se entenderá renovado por períodos anuales si cualquiera de las partes no avisara fehacientemente con un mes de antelación. La renta mensual es de 4.699 €.

Local Planta 1

Los arrendatarios de esta unidad son tres particulares como titulares del Registro de la Propiedad de Marbella número 1, 2 y 3, respectivamente. Tienen establecido una duración inicial de 7 años, que se computa desde el 21 de octubre de 1998 hasta el 21 de octubre de 2005. No obstante, el contrato se encuentra en vigor con renovación tacita. El contrato se entenderá renovado por períodos anuales si cualquiera de las partes no avisara fehacientemente con dos meses de antelación. La renta mensual es de 7.781 €.

Local Planta 2 Modulo A

El arrendatario de esta unidad es la compañía TRADEBRITE, S.L.U. Tienen establecido una duración inicial de 3 años, que se computa desde el 1 de junio de 2021 hasta el 30 de junio de 2024. La renta mensual es de 3.250 €.

Llegado su vencimiento, el presente contrato se entenderá por renovado, por períodos anuales, en el caso de que ninguna de las partes comunique fehacientemente, con un mes de antelación, a la otra parte su decisión de no renovar.

Si la parte arrendataria decidiese dar por concluido el arriendo antes del vencimiento final del contrato previsto en este documento, tal comportamiento se considerará incumplimiento del citado contrato, ya que todo el periodo del contrato es de obligado cumplimiento.

1.6.1.4. ACTIVO 13- Unidad Comercial en Armengual Mota 22 (LIDL)

Valor de Mercado: 3.541.000 €

La propiedad se encuentra en un edificio residencial en la esquina de las calles Armengual de la Mota y Río Rosas. El edificio es moderno y cuenta con estacionamiento en sótanos, planta baja

y cuatro pisos de viviendas. La unidad a valorar ocupa la planta baja y el primer piso, con uso principal de supermercado en la planta baja y áreas de empleados y máquinas en el primer piso. La superficie total construida es de 1.505 m² y la utilizable es de 1.283 m². La estructura del edificio incluye pilares de hormigón armado y la fachada está hecha de bloques cerámicos de 24 cm de espesor.



El arrendatario de este activo es la empresa LIDL Supermercados S.A.U. Tienen establecido una duración inicial de 35 años, que se computa desde a apertura al público del supermercado. La renta mensual es de 17.533 €.

Sin perjuicio de lo anterior, y a partir del decimotercer año de vigencia del presente contrato, la parte arrendataria podrá resolver este contrato o desistir del mismo anticipadamente, bastando para ello la notificación fehaciente a la arrendadora con una antelación mínima de dos meses, caso que dicho desistimiento se produjese antes de haber concluido el período de obligado cumplimiento pactado, la arrendataria deberá indemnizar a la arrendadora por el importe correspondiente a las mensualidades que reste hasta la fecha de conclusión del citado plazo de obligado cumplimiento.

Llegado el término del contrato, las partes podrán pactar prórroga del mismo, de lo contrario se prorrogará tácitamente por años sucesivos hasta que la arrendadora preavise con seis meses de antelación.

1.6.1.5. ACTIVO 21- Centro de Ocio de Fuengirola

Valor de Mercado: 4.240.000 €

La propiedad se encuentra en Camilo José Cela s/n, en el pueblo de Fuengirola, una zona turística y residencial en la Costa del Sol. Es una ubicación estratégica cerca de Puerto Deportivo Fuengirola, una zona turística durante todo el año con una población de alto poder adquisitivo.

La zona es comercial y cuenta con numerosos locales comerciales, restaurantes, agentes inmobiliarios, clínicas, tiendas de alimentos, bancos, etc.

El edificio es un paralelepípedo con sótano, planta baja y primer piso. Tiene una fachada de unos 90 metros de largo y 30 metros de ancho, ubicado en la esquina de las calles Camilo José Cela y Victoria. El sótano se utiliza como estacionamiento, la planta baja alberga ocho salas de cine y cuatro locales comerciales con acceso directo desde la calle. El primer piso principalmente contiene las salas de proyección y mantenimiento de los cines. El edificio se encuentra en buen estado de conservación.



El arrendatario de este activo es la empresa MULTICINES ALFIL FUENGIROLA, S.L.¹⁹ Tienen establecido una duración inicial de 5 años, que se computa desde el 1 de octubre de 2022. La renta anual es de 220.000 €.

El presente contrato se entenderá renovado, por períodos anuales, en el caso de que ninguna de las partes comunique fehacientemente, con un mes de antelación, a la otra parte su decisión de no renovar.

Si la parte arrendataria decidiese dar por concluido el arriendo antes del vencimiento final del contrato, tal comportamiento no se considerará incumplimiento, siempre y cuando exista un preaviso por escrito de la parte arrendataria de al menos tres meses y satisfaga el trimestre

¹⁹ La empresa MULTICINES ALFIL FUENGIROLA, S.L. es una empresa vinculada a la Compañía. Para más detalle dirigirse al apartado 1.9.5.

completo de renta, haciendo uso el arrendatario del local durante dichos tres meses, abonando, además otro trimestre de renta en concepto de daños y perjuicios.

1.6.1.6. ACTIVO 5 – Edificio Albéniz

Es un edificio de viviendas diseñado para el alojamiento de estudiantes durante todo el año en dos periodos diferentes: el primero es el período académico, que dura 10 meses, el segundo es el período de verano, con alquileres para estancias cortas. La superficie construida actual en la parcela es de 4.088 m². Comprende 19 apartamentos independientes de 3 dormitorios con dos baños y cocina, 28 aparcamientos y 26 almacenes. Del número total de apartamentos, 15 son propiedad de Alfil con el siguiente uso: uno se alquila como oficina y el resto como apartamentos de tres dormitorios. Adicionalmente a los apartamentos, Alfil cuenta con 24 aparcamientos y 17 almacenes en su propiedad.



El arrendatario de este activo es la empresa RESYALMA NEO, S.L. Tienen establecido una duración inicial de 10 años, que se computa desde el 1 de julio de 2023 hasta el 30 de junio de 2033. La renta anual es de 582.000 €.

El presente contrato se entenderá por renovado, por períodos anuales, en el caso de que ninguna de las partes comunique fehacientemente, con un mes de antelación, a la otra parte su decisión de no renovar.

Si la parte arrendataria decidiese dar por concluido el arriendo antes del vencimiento final del contrato previsto en este documento, tal comportamiento no se considerará incumplimiento, siempre y cuando exista un preaviso por escrito de la parte arrendataria de al menos tres meses y satisfaga el trimestre completo de renta, haciendo uso el arrendatario del local durante dichos tres meses, abonando, además otro trimestre de renta en concepto de daños y perjuicios.

1.6.1.7. ACTIVO 23 - La Vizcaína

Valor de Mercado: 3.750.500 €

El activo La Vizcaína está compuesto por dos suelos clasificados como Suelo No Urbanizable (Parcela N.º 1) y como Suelo Urbanizable No Programado (Parcela N.º 2), con un área total de 312.518m². Ambos suelos se encuentran en la ciudad de Marbella, la cual pertenece a la provincia de Málaga en.

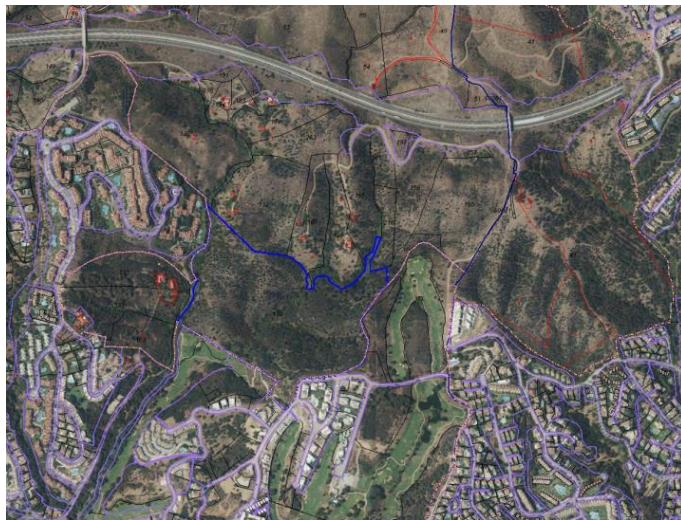
Suelo 1

La propiedad está registrada en la información catastral como la parcela 51 del polígono 9 en el municipio de Marbella, ubicado en el Paraje Las Chapas. La propiedad tiene una superficie catastral de 4,080 m² con un valor de 25.500 €. La calidad de la parcela es baja o inexistente debido a su ubicación, las fuertes pendientes y la mala calidad del suelo. Dadas sus características, no se autorizaría ningún tipo de construcción, ni siquiera de naturaleza agrícola, debido a su proximidad a la autopista, las características físicas de la parcela y su superficie insuficiente. El acceso a la propiedad se realiza a través de una carretera que parte desde la Finca Calahonda hacia el sur, y a través de la autopista que sobrepasa la propiedad, o desde el norte en dirección sur a lo largo de la misma carretera.



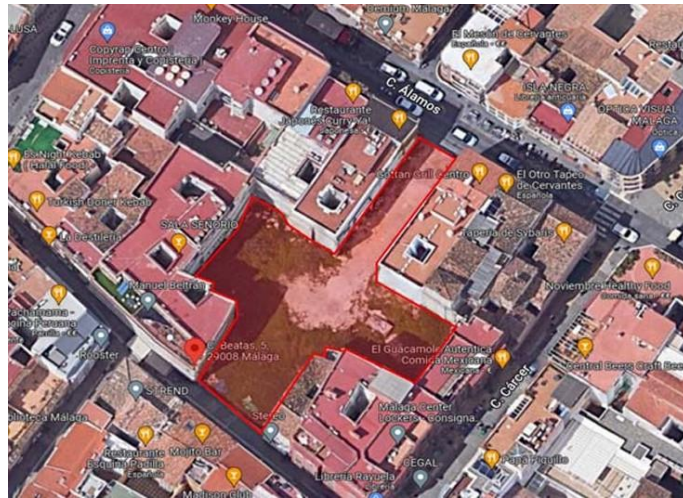
Suelo 2

La propiedad tiene, según el plan indicado, una superficie de 308.438 m² con un valor de 3.725.000 €. Se encuentra al sur de la AP-7 y limita parcialmente con ella. Tiene una forma irregular de polígono y un terreno con pendientes pronunciadas de aproximadamente 28-31%. Actualmente, la parcela no tiene un uso definido, con pendientes muy pronunciadas y una calidad de suelo deficiente. Dadas sus características, se permitiría un desarrollo rural común. El acceso a la propiedad se realiza a través de una carretera que parte desde la Finca Calahonda; la propiedad limita con esta finca. Desde el norte, el acceso es desde la misma carretera a través de un paso a nivel hacia el sur.



1.6.1.8. ACTIVO 1 – Suelo Urbano Calle Beatas

La propiedad es un suelo urbano ubicado en el centro histórico de Málaga. Está situado en Calle Beatas 5, en el tramo de la calle entre la calle Puerta Buenaventura y la calle Cárcer. Es uno de los últimos terrenos sin desarrollar en el centro histórico de la ciudad. El uso del suelo es para equipamiento comunitario privado para alojamiento de estudiantes.



1.6.1.9. ACTIVO 15 – Suelo Urbano Artola

El suelo está ubicado en Artola Alta, en el municipio de Marbella. El suelo principal fue dividido en 5 parcelas, para uso residencial, de alrededor de 1540m² y 2050m². La Compañía obtuvo licencia sobre la Parcela 1. No obstante, debido a que la intención es vender las 5 parcelas, no se han solicitado las licencias para las Parcelas 2, 3, 4 y 5. La clasificación del terreno es "Urbanizable ordenado de ejecución", con la mayor parte del suelo en el sector urbanizado, aunque aún faltan calles por construir y completar la red de alcantarillado. Todos los trámites administrativos han sido realizados, aunque las obras de urbanización aún no han sido completadas. No obstante, algunos desarrollos de casas adosadas y viviendas unifamiliares se encuentran actualmente en construcción.



1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Compañía se distingue por su marcada presencia en la provincia de Málaga. No obstante, su cartera abarca una amplia gama de propiedades, desde hoteles hasta modernos alojamientos estudiantiles, asegurando tasas de ocupación sostenidas durante todo el año. Un elemento clave de la estrategia de la Compañía es la diversificación de inquilinos, constituyendo un pilar fundamental que minimiza el riesgo asociado a la pérdida de arrendatarios debido a cambios de ubicación o desafíos financieros internos.

El Emisor genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 3.258.060 € en el periodo de 10 meses comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de octubre de 2023.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera diversificada, ya que se centra en activos de oficinas, propiedades comerciales, propiedades residenciales y un hotel. A fecha de 31 de octubre de 2023, ALFIL es propietaria de 23 activos inmobiliarios.

En cuanto a diversificación geográfica, su principal concentración geográfica es la región de Andalucía, específicamente en las ciudades de Málaga, Almería y Córdoba

En cuanto a diversificación por origen de las rentas, el arrendatario más relevante en términos de ingresos tiene aproximadamente un 12% sobre el importe neto de la cifra de negocios a 31 de octubre de 2023. En la siguiente tabla se puede ver el desglose de los clientes que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de octubre de 2023.

Arrendatario	% INCN Octubre 2023
Arrendatario 1	12%
Arrendatario 2	11%
Arrendatario 3	10%
Arrendatario 4	8%
Arrendatario 5	6%
Resto de clientes	53%
Total importe neto de la cifra de negocios	100%

Como se indica en el cuadro, aproximadamente el 47% de los ingresos provienen de 5 clientes. Por orden alfabético, estos son: HOTEL BAVIERA, S.L. (sociedad filial del Emisor con un plan aprobado de escisión parcial financiera, ver apartado 1.4.1. y apartado 1.9.5.), LIDL

SUPERMERCADOS, S.A.U., MULTICINES ALFIL FUENGIROLA, S.L. (sociedad vinculada al Emisor ver apartado 1.9.5.), NOTARIA ORDOÑEZ Y PLA, C.B. y RESYALMA NEO, S.L.

Con respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, Alfil cuenta con aproximadamente 170 proveedores. En la siguiente tabla se puede ver el desglose de los proveedores que han tenido mayor peso en el importe total de otros gastos de explotación a 31 de octubre de 2023.

Proveedor	% Otros gastos de explotación Octubre 2023
Proveedor 1	28%
Proveedor 2	11%
Proveedor 3	8%
Proveedor 4	7%
Proveedor 5	5%
Resto de proveedores	41%
Total otros gastos de explotación	100%

Como se indican en el cuadro, aproximadamente el 59% de los gastos proceden de 5 proveedores. Por orden alfabético, estos son: ENDESA ENERGÍA, S.A.U, GÓMEZ & CASTILLO CONSULTING (ver apartado 1.9.5), JUNTA DE COMPENSACIÓN LAS MORILLAS, S.L., KPMG ABOGADOS y SODEXO INERIA, S.A.

1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Compañía no tiene pasivos, gastos, activos, provisiones o contingencias ambientales de importancia material para su patrimonio, posición financiera o ganancias. En consecuencia, no hay revelaciones específicas sobre asuntos ambientales en las notas de los estados financieros.

1.9 Información financiera

1.9.1 Información financiera del cierre intermedio auditado a 31 de marzo de 2023 y la información financiera sometida a procedimientos acordados al 31 de octubre 2023 e información financiera no auditada correspondiente al ejercicio 31 de diciembre de 2022

En esta sección, se incluyen los estados financieros intermedios auditados al cierre del 31 de marzo de 2023 (posterior a la fusión detallada a continuación) y la información financiera sometida a procedimientos acordados al cierre del 31 de octubre de 2023. Además, se presentan

las cuentas anuales no auditadas correspondientes al cierre del 31 de diciembre 2022 para las cuatro compañías incluidas en el perímetro de la SOCIMI previa a la fusión. Esta información financiera ofrece una visión integral de la situación financiera de las entidades antes y después del proceso de fusión, permitiendo una evaluación detallada de su desempeño económico y patrimonial durante los periodos mencionados.

Con fecha 7 de diciembre de 2022, los Consejos de Administración de las entidades “ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.”, “ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U.”, “ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS, S.A.U.” Y “GÓMEZ REYES, S.L.” redactaron y suscribieron un proyecto común y conjunto de fusión por absorción, el cual fue depositado en el Registro Mercantil de Málaga el día 13 de diciembre de 2022. Este fue aprobado por la Junta General de las sociedades anteriormente mencionadas con fecha de 24 de enero de 2023. La fecha de efectos contables de la fusión es 1 de enero de 2023.

La Sociedad absorbente (ALFIL DE CONSTRUCCIONES S.A.U) registró contablemente una reserva por el importe equivalente al mismo, sin que se produjera modificación de la cifra de capital social de esta área y, por ende, modificación de sus Estatutos Sociales. El importe de reservas registradas asciende 42.812.823,66 €.

Las sociedades ENRIQUE ALEMÁN, ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS y GÓMEZ REYES quedaron extinguidas mediante su disolución sin liquidación, habiéndose transmitido en bloque todo su patrimonio a ALFIL DE CONSTRUCCIONES que adquirió, por sucesión universal, los activos, pasivos derechos y obligaciones.

El Emisor es Sociedad dominante de un grupo formado por las sociedades Hotel Baviera, S.L. cuyo objeto social es la explotación de cualquier clase de complejo hotelero y negocios de hostelería, Francisco Gomes Reyes, S.L. cuyo objeto social es la organización y celebración de apuestas deportivas loterías y otros juegos, Garaje Finlandia, S.L. (hasta la fecha de su venta el 9 de mayo de 2023) cuyo objeto social es compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia, Local Finlandia 17, S.L. cuyo objeto social es el alquiler de bienes inmuebles y Promociones Calanorte, S.L. cuyo objeto social es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas (ver apartado 1.4.1). No tiene obligación de formular cuentas anuales consolidadas por no sobrepasar los límites establecidos en la actual legislación vigente.

De las entidades mencionadas, Hotel Baviera, S.L., cuya información se encuentra en el apartado 1.9.1.3 del DIAM, es la única que actualmente aporta actividad significativa. Francisco Gómez Reyes, S.L., Promociones Calanorte, S.L. y Local Finlandia 17, S.L. no presentan actividad significativa. El valor contable de dichas participaciones a 31 de marzo de 2023 asciende a 169.077 € y a 162.146 € a 31 de octubre de 2023

El Anexo I incluye los estados financieros intermedios auditados de la Sociedad a 31 de marzo 2023 junto con el informe de auditoría.

1.9.1.1 Información financiera auditada y sometida a procedimientos acordados a 31 de marzo de 2023 y 31 de octubre de 2023, respectivamente.

a) Balance a 31 de marzo 2023 y 31 de octubre de 2023

ALFIL PATRIMONIAL ACTIVO	31/10/2023*	31/03/2023**
ACTIVO NO CORRIENTE	40.712.532	40.939.178
Inmovilizado Intangible	3.542.341	3.566.128
Inmovilizado Material	577.599	380.416
Inversiones inmobiliarias	34.022.196	34.320.852
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.344.603	1.541.247
Inversiones financieras a largo plazo	1.210.633	1.115.376
Activo por impuesto diferido	15.159	15.159
ACTIVO CORRIENTE	16.240.782	15.960.583
Existencias	57.300	57.300
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	751.069	343.529
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	19.636	19.636
Inversiones Financieras a corto plazo	15.302.794	15.302.794
Periodificaciones a corto plazo	8.508	48.344
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	101.476	188.980
TOTAL ACTIVO	56.953.315	56.899.761
ALFIL PATRIMONIAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/10/2023	31/03/2023
TOTAL PATRIMONIO NETO	42.744.745	42.942.650
Capital	60.200	60.200
Reservas	42.337.790	42.880.009
Resultado de ejercicios anteriores	(348.078)	(348.078)
Otras aportaciones de socios	250.000	250.000
Resultado del ejercicio	644.833	100.519
Dividendo a cuenta	(200.000)	-
PASIVO NO CORRIENTE	12.716.928	10.450.165
Deudas a largo plazo	12.346.635	10.079.872
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	99.382	99.382

Pasivo por impuesto diferido	270.911	270.911
PASIVO CORRIENTE	1.491.642	3.506.945
Deudas a corto plazo	725.573	2.555.863
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	766.069	951.082
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	56.953.315	56.899.761

* Cifras sometidas a procedimientos acordados ** Cifras auditadas

Inmovilizado Intangible

En el periodo de 10 meses entre los procedimientos acordados al 31 de octubre 2023 y el cierre de auditoria al 31 de marzo 2023, no se han producido altas ni bajas.

Este epígrafe incluye con un valor neto contable de 1 millón €, una concesión administrativa otorgada en 1997 por un período de 70 años por el cine de Fuengirola. El resto de este epígrafe por importe de 2,5 millones € proviene de Otros activos intangibles que incluye derechos de edificabilidad.

Inmovilizado Material

En el periodo de 10 meses entre los procedimientos acordados al 31 de octubre 2023 y el cierre de auditoria al 31 de marzo 2023, se han registrado altas de inmovilizados por importe de 128.819 € correspondientes a la adquisición de instalaciones técnicas y otros inmovilizados materiales. Adicionalmente, se registra un alta de 68.364 € correspondientes a servicios profesionales y licencias activados a construcciones en curso.

En los estados financieros intermedios auditados a 31 de marzo de 2023 se ha registrado una reclasificación comparada con el agregado a 31 de diciembre 2022 desde inmovilizado material a inversiones inmobiliarias incluyendo una corrección valorativa de 59 millones €. El inmovilizado material, compuesto por terrenos y construcciones e instalaciones técnicas y otro inmovilizado material, constituye una parte fundamental de los activos de la Compañía. Al cierre del 31 de marzo, el saldo neto del inmovilizado material asciende a 45 mil € en valor de Terrenos y Construcciones y 335 miles € en instalaciones técnicas y otro inmovilizado material. La Compañía establece la formalización de pólizas de seguros para mitigar los posibles riesgos a los que están expuestos los diversos elementos del inmovilizado material. La administración realiza revisiones anuales, o cuando las circunstancias lo requieren, de las coberturas y los riesgos cubiertos. Durante este proceso, se acuerdan los importes que deben ser cubiertos para el próximo año. La sección 1.4. incluye un detalle de los seguros en vigor. Adicionalmente, la Compañía no ha llevado a cabo correcciones valorativas de los bienes del inmovilizado material

Inversiones Inmobiliarias

En el periodo de 10 meses entre los procedimientos acordados al 31 de octubre 2023 y el cierre de auditoria al 31 de marzo 2023, no se han producido altas ni bajas.

Inversiones inmobiliarias incluye los activos propiedad de la Compañía destinados al alquiler. El valor neto contable a 31 de octubre es de 34 millones € siendo el valor de mercado el detallado en la sección 1.6.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En el periodo de 10 meses entre los procedimientos acordados al 31 de octubre 2023 y el cierre de auditoria al 31 de marzo 2023, se ha producido un incremento de 408 miles € que se debe principalmente a las cuentas a cobrar por suministros con el inquilino del Activo 5 que empieza a explotar la residencia a partir del 1 de julio 2023. Dicha deuda se ha empezado a cobrar a partir de noviembre 2023.

Deuda a largo y corto plazo

En el periodo de 10 meses entre los procedimientos acordados al 31 de octubre 2023 y el cierre de auditoria al 31 de marzo 2023, le deuda financiera se ha incrementado en 436.472 € y los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se ha reducido en 185.013 €, por lo que el pasivo refleja un incremento neto de 251.459 €. Se ha producido una reclasificación de 2,4 millones € a 31 de octubre de 2023 comparado con 31 de marzo 2023 de deuda con entidades de crédito a corto plazo a deudas con entidades de crédito a largo plazo para reflejar correctamente el vencimiento de dichas deudas.

La sección 1.5. incluye un desglose de la deuda financiera y contratos de arrendamiento financiero de la Sociedad a 31 de marzo de 2023 y 31 de octubre de 2023. La principal de estas deudas es una póliza de crédito con garantía hipotecaria por un importe de 11,5 millones € a 31 de marzo 2023 y de 12,3 € millones a 31 de octubre de 2023. Esta póliza se reduce anualmente hasta el 1 de diciembre de 2023 en cantidades de 500 mil €, excepto en los años 2027 y 2030, donde la reducción será de 1 millón €. El crédito a 1 de diciembre de 2033 quedará establecido en 5,5 millones €. Las condiciones y garantías establecidas por CaixaBank para este crédito son principalmente las siguientes:

1. Hipoteca sobre edificio Almanzor situado en Doctor Miguel Díaz Recio 37. (Activo 3)
2. Prenda sobre los derechos de crédito derivados de las pólizas de seguro del Activo 3.
3. Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento existentes en relación con el Activo 3.

4. Promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento que en el futuro se suscriban en relación con la Finca.

Adicionalmente, en el contrato existe una cláusula de cambio de control, entendiéndose que se produce tal circunstancia en el caso de que la Familia Gómez Palma dejara de ostentar el 50,01% del capital social de ALFIL. En principio, no es intención de los accionistas de ALFIL transmitir sus acciones. En el supuesto en que se produzca un cambio de control, ALFIL deberá amortizar la totalidad del crédito concedido.

Patrimonio Neto

Dentro del epígrafe de Patrimonio Neto, la partida más relevante es Reservas por un importe de 42.337.790 € a 31 de octubre de 2023 y 42.880.009 € a 31 de marzo de 2023 que se corresponde principalmente por las Reservas Voluntarias generadas por el proyecto de fusión (42.812.823 €).

Adicionalmente, a 31 de octubre de 2023 se ha registrado un dividendo a cuenta por importe de 200.000 euros. A continuación, se detalla una tabla con los resultados del reparto de dividendos a repartir en cuenta en 2023 y 2024:

	Importe
Dividendo a repartir a cuenta en sep 2023 (*)	€ 200.000
Dividendo a repartir a cuenta en dic 2023 (*)	€ 200.000
Dividendo a repartir a cuenta en mar 2024	€ 200.000
Dividendo a repartir a cuenta en jun 2024	€ 400.000
	€ 1.000.000

(*) El de septiembre 2023 y diciembre 2023 están liquidados.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de marzo 2023 y 31 de octubre de 2023

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/10/2023*	31/03/2023**
Importe neto de la cifra de negocios	3.258.060	1.140.134
Otros ingresos de explotación	294.159	21.711
Gastos de personal	(443.151)	(175.833)
Otros gastos de explotación	(1.782.184)	(647.944)
Amortización de inmovilizado	(406.239)	(79.946)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmobiliario	26.000	-
Otros resultados	(6.331)	(2.847)
Resultado de explotación	940.315	255.273

Ingresos financieros	3.831	-
Gastos financieros	(443.226)	(154.755)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	143.912	-
Resultado financiero	(295.482)	(154.755)
Resultado antes de impuestos	644.833	100.519
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	644.833	100.519

* Cifras sometidas a procedimientos acordados ** Cifras auditadas

1.9.1.2 Información financiera no auditada correspondiente al ejercicio 31 de diciembre de 2022 de ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U., ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS, S.A.U., ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U., y GOMÉZ REYES, S.L.²⁰

a) Balance a 31 de diciembre de 2022

ALFIL DE CONSTRUCCIONES ACTIVO	31/12/2022*	31/12/2021*
ACTIVO NO CORRIENTE	838.923	851.648
Inmovilizado Material	757.338	805.157
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	38.594	3.500
Inversiones financieras a largo plazo	42.991	42.991
ACTIVO CORRIENTE	48.722	50.609
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	26.811	23.982
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	19.775	20.063
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.136	6.563
TOTAL ACTIVO	887.645	902.257
ALFIL DE CONSTRUCCIONES PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
TOTAL PATRIMONIO NETO	29.307	28.956
Capital	60.200	60.101
Reservas	67.186	51.958
Resultado de ejercicios anteriores	(333.392)	(318.283)
Otras aportaciones de socios	250.000	250.000

²⁰ La información financiera no auditada presentada en esta sección corresponde a la información financiera depositada en el Registro Mercantil.

Resultado del ejercicio	(14.686)	(14.820)
PASIVO NO CORRIENTE	848.124	862.272
Deudas a largo plazo	174.738	194.682
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	673.386	667.590
PASIVO CORRIENTE	10.213	11.029
Deudas a corto plazo	-	743
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.213	10.286
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	887.645	902.257

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS ACTIVO	31/12/2022*	31/12/2021*
ACTIVO NO CORRIENTE	5.341.416	5.341.416
Inmovilizado Material	5.303.038	5.303.038
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	23.219	23.219
Activo por impuesto diferido	15.159	15.159
ACTIVO CORRIENTE	34.050	32.078
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.895	2.923
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	29.155	29.155
TOTAL ACTIVO	5.375.466	5.373.494
ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
TOTAL PATRIMONIO NETO	4.040.293	4.047.143
Capital	60.960	60.960
Reservas	4.398.193	4.398.193
Resultado de ejercicios anteriores	(412.009)	(410.627)
Resultado del ejercicio	(6.850)	(1.382)
PASIVO NO CORRIENTE	1.035.462	1.026.684
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.035.462	1.026.684
PASIVO CORRIENTE	299.711	299.666
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	299.711	299.666
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	5.375.466	5.373.494

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

ENRIQUE ALEMÁN ACTIVO	31/12/2022*	31/12/2021*
ACTIVO NO CORRIENTE	26.415.020	26.541.762
Inmovilizado Material	8.520.574	8.728.727
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	17.464.808	17.432.548
Inversiones financieras a largo plazo	429.639	464.640
Activo por impuesto diferido	-	(84.153)
ACTIVO CORRIENTE	5.389.728	5.746.275
Existencias	4.982.020	5.150.234
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.076	39.469
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	355.004	355.004
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	34.628	201.568
TOTAL ACTIVO	31.804.748	32.288.037
ENRIQUE ALEMÁN PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
TOTAL PATRIMONIO NETO	20.765.149	20.681.987
Capital	1.290.493	1.290.493
Prima de emisión	4.648	4.648
Reservas	14.384.873	14.384.873
Resultado de ejercicios anteriores	4.974.901	4.601.371
Resultado del ejercicio	110.234	400.602
PASIVO NO CORRIENTE	9.616.418	8.713.046
Deudas a largo plazo	9.488.159	8.668.963
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	(22)
Pasivo por impuesto diferido	128.259	44.105
PASIVO CORRIENTE	1.423.182	2.893.004
Deudas a corto plazo	147.488	1.543.861
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	864.201	958.464
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	411.493	390.679
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.804.748	32.288.037

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

GÓMEZ REYES ACTIVO	31/12/2022*	31/12/2021*
ACTIVO NO CORRIENTE	111.164.646	111.018.346
Inmovilizado Intangible	175.949	179.428
Inmovilizado Material	86.074.639	86.095.110
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	24.224.058	24.106.868
Inversiones financieras a largo plazo	690.001	636.940
ACTIVO CORRIENTE	1.749.284	946.759

Existencias	45.102	45.102
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	416.072	12.323
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	884.519	754.371
Inversiones financieras a corto plazo	199.396	50.000
Efectivo y otros activos equivalentes	204.194	84.962
TOTAL ACTIVO	112.913.930	111.965.104
GÓMEZ REYES PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
TOTAL PATRIMONIO NETO	107.564.592	107.033.204
Capital	6.099.705	6.099.705
Prima de emisión	102.531.128	102.531.029
Reservas	475.358	251.124
Resultado de ejercicios anteriores	(2.550.136)	(2.072.987)
Resultado del ejercicio	1.008.537	224.332
PASIVO NO CORRIENTE	1.932.083	4.098.347
Deudas a largo plazo	446.913	2.771.086
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.293.174	1.265.412
Pasivos por impuesto diferido	191.996	61.848
PASIVO CORRIENTE	3.417.255	833.553
Deudas a corto plazo	2.859.364	465.917
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	355.004	355.004
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	202.887	12.632
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	112.913.930	111.965.104

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022

ALFIL DE CONSTRUCCIONES CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2022*	31/12/2021*
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Otros ingresos de explotación	36.849	34.019
Otros gastos de explotación	(23.662)	(17.459)
Amortización de inmovilizado	(28.052)	(29.513)
Otros resultados	4.647	138
Resultado de explotación	(10.217)	(12.815)
Gastos financieros	(4.469)	(5.456)
Resultado financiero	(4.469)	(5.456)

Resultado antes de impuestos	(14.686)	(18.271)
Impuesto sobre beneficios	-	3.451
Resultado del Ejercicio	(14.686)	(14.820)

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

ALBÉNIZ CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2022*	31/12/2021*
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Otros gastos de explotación	(6.850)	(1.885)
Otros resultados	-	43
Resultado de explotación	(6.850)	(1.843)
Resultado financiero	-	-
Resultado antes de impuestos	(6.850)	(1.843)
Impuesto sobre beneficios	-	461
Resultado del Ejercicio	(6.850)	(1.382)

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

ENRIQUE ALEMÁN CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2022*	31/12/2021*
Importe neto de la cifra de negocios	2.662.436	3.453.239
Variación de existencias	-	(198.870)
Aprovisionamientos	11.786	(337.744)
Otros ingresos de explotación	15.161	21.404
Gastos de personal	(501.323)	(465.236)
Otros gastos de explotación	(1.590.994)	(1.570.880)
Amortización de inmovilizado	(229.920)	(229.995)
Imputación por subvención del inmovilizado no financiero	-	57.570
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	131.428
Otros resultados	2.791	44.212
Resultado de explotación	369.936	905.128
Gastos financieros	(259.702)	(220.489)
Resultado financiero	(259.702)	(220.489)
Resultado antes de impuestos	110.234	684.638
Impuesto sobre beneficios	-	(284.036)
Resultado del Ejercicio	110.234	400.602

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

GÓMEZ REYES CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2022*	31/12/2021*
Importe neto de la cifra de negocios	1.423.922	996.930
Variación de existencias	-	12.510
Aprovisionamientos	-	(12.510)
Otros ingresos de explotación	118.240	70.344
Gastos de personal	(115.793)	(57.822)
Otros gastos de explotación	(422.243)	(344.159)
Amortización de inmovilizado	(159.620)	(145.287)
Otros resultados	20.464	(137.708)
Resultado de explotación	864.970	382.298
Ingresos financieros	212.077	7.754
Gastos financieros	(68.510)	(60.035)
Resultado financiero	143.567	(52.281)
Resultado antes de impuestos	1.008.537	330.017
Impuesto sobre beneficios	-	(105.685)
Resultado del Ejercicio	1.008.537	224.333

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

1.9.1.3 Información financiera no auditada correspondiente al ejercicio 31 de octubre de 2023, 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 de la sociedad filial Hotel Baviera, S.L.²¹

a) Balance a 31 de octubre de 2023, 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022

HOTL BAVIERA ACTIVO	31/10/2023*	31/03/2023*	31/12/2022*	31/12/2021*
ACTIVO NO CORRIENTE	229.723	227.075	227.075	236.875
Inmovilizado Intangible	1.467	1.467	1.467	1.467
Inmovilizado Material	104.053	101.404	101.404	161.705
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	83.552	83.552	83.552	73.552
Inversiones financieras a largo plazo	40.501	40.501	40.501	-
Activo por impuesto diferido	151	151	151	151
ACTIVO CORRIENTE	240.783	152.866	239.555	356.875
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	120.879	27.400	36.254	12.904

²¹ La información financiera no auditada a 31 de diciembre de 2022 presentada en esta sección corresponde a la información financiera depositada en el Registro Mercantil.

Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	80.804	80.804	80.804	80.804
Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	-	600
Periodificaciones a corto plazo	334	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38.765	44.662	122.497	262.566
TOTAL ACTIVO	470.506	379.941	466.630	593.750
HOTEL BAVIERA PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/10/2023	31/03/2023	31/12/2022	31/12/2021
TOTAL PATRIMONIO NETO	207.408	(40.112)	24.122	5.954
Capital	3.006	3.006	3.006	3.006
Reservas	241.856	241.856	226.828	149.351
Resultado de ejercicios anteriores	(328.884)	(328.884)	(328.884)	(328.884)
Otras aportaciones de socios	105.004	105.004	105.004	105.004
Resultado del ejercicio	186.427	(61.094)	18.168	77.477
PASIVO NO CORRIENTE	200.933	46.395	366.395	416.011
Deudas a largo plazo	134.541	6.000	6.000	374.699
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	66.392	40.395	360.395	41.311
PASIVO CORRIENTE	62.165	373.658	76.113	171.786
Deudas a corto plazo	(55.467)	146.741	(113.533)	32.323
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	108.190
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	117.632	226.917	189.645	31.273
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	470.506	379.941	466.630	593.750

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de octubre de 2023, 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022

HOTEL BAVIERA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/10/2023*	31/03/2023*	31/12/2022*	31/12/2021*
Importe neto de la cifra de negocios	891.237	143.700	935.659	681.533
Aprovisionamientos	(102.567)	(9.789)	(32.436)	(17.473)
Otros ingresos de explotación	33.572	7.510	35.956	43.304
Gastos de personal	(269.782)	(114.179)	(324.238)	(292.794)
Otros gastos de explotación	(359.019)	(88.037)	(526.046)	(265.191)
Amortización de inmovilizado	-	-	(60.301)	(76.514)
imputación por subvención del inmovilizado no financiero	-	(299)	-	-
Otros resultados	761	-	(1.235)	26.787

Resultado de explotación	194.202	(61.094)	27.359	99.652
Ingresos financieros	5	0	57	-
Gastos financieros	(7.780)	-	(9.248)	(10.512)
Resultado financiero	(7.775)	0	(9.190)	(10.512)
Resultado antes de impuestos	186.427	(61.094)	18.168	89.141
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	(11.663)
Resultado del Ejercicio	186.427	(61.094)	18.168	77.477

*Cifras ni auditadas ni revisadas.

1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Los estados financieros intermedios individuales de la Compañía correspondiente al periodo de tres meses que concluye el 31 de marzo de 2023 (véase Anexo I) han sido auditados por EUDITA, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 13 de noviembre de 2023, en el que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

Al redactar este documento, es importante destacar el Procedimiento Ordinario 23/2023, actualmente en curso ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Málaga/1 Bis (Vs. Manuel Francisco Gómez Palma y María Irene Gómez Palma). Este procedimiento se detalla exhaustivamente en la sección de riesgos, especialmente en el punto 1.18.3.

1.9.4. Información financiera proforma

No aplica.

1.9.5. Transacciones con partes vinculadas

Con base en la información disponible, a 31 de marzo de 2023 y 31 de octubre de 2023, los principales saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

- Ingresos por prestación de servicios: se corresponde con dos contratos de arrendamiento de inmuebles Activo 10 y Activo 21 por importe de 240.000 € y 220.000 € anuales con Hotel Baviera S.L., compañía filial del Emisor y Multicines Alfil Fuengirola, S.L., respectivamente. Esta Sociedad cuenta con dos accionistas al 50%: Dña. María Isabel Palma Sánchez que es usufructuaria del Emisor y la herencia yacente de D. Francisco Gómez Reyes (fallecido, que fue padre y marido respectivamente de los 6 accionistas y usufructuaria del Emisor).

- Instrumentos de patrimonio a largo plazo: participación en las sociedades Hotel Baviera, S.L., Garaje Finlandia, S.L., Francisco Gómez Reyes, S.L., Local Finlandia 17, S.L. y Promociones Calanorte, S.L. sobre las que tiene un 100% de participación directa y 100% de los derechos de voto excepto para el caso de Local Finlandia 17, S.L. donde la participación es del 99,88% que cuenta con un Administrador Único. La suma del valor neto contable de dichas sociedades asciende a 169.077 € a 31 de marzo de 2023 y a 162.146 € a 31 de octubre de 2023. La disminución se debe a la venta el 9 de mayo de 2023 la sociedad Garaje Finlandia, S.L.
- Créditos a empresas asociadas a largo plazo por importe total de 1.372.170 € a 31 de marzo de 2023 y 1.182.458 € a 31 de octubre de 2023 siendo Multicines Alfil Fuengirola, S.L. y Multicines Isabel la Católica, S.L. las más relevantes por 511 mil € y 373 mil € respectivamente. Cuenta con dos accionistas al 50%: Doña María Isabel Palma Sánchez que es usufructuaria del Emisor y la herencia yacente de Don Francisco Gómez Reyes (fallecido, que fue padre y marido respectivamente de los 6 accionistas y usufructuaria del Emisor). Estos créditos no devengan intereses ni tienen vencimiento, siendo la intención del Emisor capitalizarlos.
- Créditos a terceros a largo plazo por importe total de 1.103.802 € a 31 de marzo de 2023 y 1.198.621 € a 31 de octubre de 2023 incluyen principalmente créditos a accionistas y fianzas. Los créditos con accionistas se están cancelando trimestralmente con el 50% de los dividendos que les corresponden en cada reparto. El crédito con el accionista D. Francisco de Asís Gómez Palma, se cancelará en 367.500 € con una retribución variable que le corresponde cobrar tras la incorporación a BME Scaleup aprobado por el Consejo de Administración el 16 de enero de 2024. (véase apartado 1.13.4)
- Otros activos financieros a corto plazo por importe total de 15.103.398 € a 31 de marzo de 2023 y 31 de octubre de 2023 incluye principalmente una cuenta a cobrar con Francisco Gómez Reyes que no devenga intereses y se cancelará con la aceptación y liquidación de la herencia yacente de Francisco Gómez Reyes.
- Deudas a largo plazo con empresas asociadas por importe total de 99.382 € a 31 de marzo de 2023 y 31 de octubre de 2023 incluye principalmente una deuda con Imsorec, S.L. y Parking Alfil Fuengirola, S.L. por importe de 61 mil € y 38 mil € respectivamente que no devengan intereses ni tienen vencimiento. La intención del Emisor es capitalizarlas.

- El consejero D. Francisco de Asís Gómez Palma presta asesoramiento jurídico el Emisor a través de la sociedad GOMEZ-PALMA Y ANTON, S.L habiendo percibido honorarios por un importe de 69.417 € a 31 de octubre 2023.
- El accionista D. Manuel Francisco Gómez Palma presta servicios de consultoría y asesoramiento de negocio al Emisor a través de la sociedad GOMEZ-PALMA Y ANTON, S.L habiendo percibido honorarios por un importe de 116.504 € a 31 de octubre 2023.

La nota 17 de los estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2023 (Anexo I) incluye el desglose de todos los saldos y transacciones del Emisor con partes vinculadas.

1.10 Indicadores clave de resultado

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el DIAM.

1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor

A continuación, se detallan las principales magnitudes financieras de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor.

ALFIL PATRIMONIAL CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (€)	31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocios	4.011.723
Aprovisionamientos	(590)
Gastos de personal	(654.800)
Amortización	(418.000)
Resultado de explotación	1.505.156
Resultado financiero	(444.400)
Resultado antes de impuestos	1.060.756
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado del Ejercicio	1.060.756

Desde fecha del 31 de octubre de 2023 y a fecha de este DIAM no ha habido cambios significativos en la posición financiera del Emisor. La descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor se encuentra detallada en el apartado 1.5.

1.12 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)

No se aportan previsiones.

1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración, del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El órgano de administración de la Compañía está regulado en los artículos 22 a 25 de los Estatutos de la Compañía.

a) Estructura

De conformidad con los artículos 22 y 25 de los Estatutos de la Compañía, Alfil será administrada por un Consejo de Administración compuesto por no menos de 3 miembros y no más de 12.

b) Composición

En la fecha del presente DIAM, el Consejo de Administración está compuesto por tres (3) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Francisco de Asís Gómez Palma	Presidente	23/03/2023
Dña. María Nieves Gómez Palma	Vocal	01/06/2022
Dña. María Gómez Palma	Vocal	01/06/2022
D. Jorge Joaquín Cuello Blanco-Morales	Secretario no Consejero	23/03/2023

c) Duración del mandato

De conformidad con el artículo 23 de los Estatutos de la Compañía, los Consejeros nombrados ejercerán su cargo por un periodo de seis (6) años, uniforme para todos ellos, pudiendo ser reelegidos.

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

Francisco de Asís Gómez Palma

Francisco de Asís Gómez Palma es el actual presidente de ALFIL Patrimonial SOCIMI, SA. Licenciado en Dirección y Administración de Empresas con especialización en Dirección Financiera por la European Business School de Madrid y Máster en Alta Dirección por el Instituto San Telmo. Con experiencia previa como Director General del Grupo ALFIL desde 1997 hasta 2021, fue elegido Presidente del Consejo de Administración y Director Corporativo de la Sociedad en 2021 tras el fallecimiento de su fundador. Su experiencia se centra en la gestión y promoción de proyectos inmobiliarios. Miembro de diversas asociaciones empresariales a lo largo de su carrera.

María Gómez Palma

María Gómez Palma desempeña el cargo de Consejera de ALFIL Patrimonial SOCIMI, SA y es administradora única de varias Compañías familiares no vinculadas a la SOCIMI. Con una destacada trayectoria empresarial que se remonta a la primera mitad de los años 80, ha desempeñado cargos directivos en diversos sectores como el ocio, la hostelería y el cine. Cuenta con una amplia experiencia en el mercado inmobiliario, destacando en su última etapa

profesional como responsable del departamento comercial en la división inmobiliaria de la Compañía familiar, centrándose en proyectos en Málaga capital.

María Nieves Gómez Palma

María Nieves Gómez Palma es actualmente Consejera de ALFIL Patrimonial SOCIMI, S.A. Durante varios años, fue responsable de la división hotelera de la Compañía familiar, desempeñando con éxito este cargo hasta su reciente jubilación en 2023. En los años 80 inició su carrera empresarial abriendo sus propios negocios y posteriormente ocupó diversos cargos en las oficinas centrales de la Compañía familiar. Su especialización se centra en la dirección y gestión hotelera. Además de ser consejera de ALFIL Patrimonial SOCIMI, SA, actualmente gestiona un complejo de cines en Fuengirola.

Jorge Joaquín Cuello Blanco-Morales

Jorge Cuello es actualmente director en el área de Mercantil de Abogados Andersen en la oficina de Málaga y secretario no consejero de ALFIL Patrimonial SOCIMI, S.A. Jorge Cuello cuenta con una trayectoria de más de 17 años de experiencia como Abogado, durante los que se ha especializado en el área Mercantil. Ha trabajado mayoritariamente en Garrigues, Deloitte, Martínez-Echevarría y KPMG. Adicionalmente, cuenta con una amplia experiencia en procesos de financiación y reestructuración financiera, modificaciones estructurales de sociedades, Corporate M&A, contratación internacional, procedimientos penales, Compliance y Real Estate.

Ninguno de los consejeros de la Sociedad relacionados en este apartado (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

1.13.3. Naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

Los tres integrantes del Consejo de Administración tienen lazos familiares al ser hermanos. Adicionalmente, ningún empleado de la Sociedad tiene contrato de alto directivo.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con el artículo 24 de los Estatutos Sociales de la Compañía, “El cargo de Administrador en su condición de tal es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, debido a la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.”.

D. Francisco de Asís Gómez Palma (consejero del Emisor) y D. Manuel Francisco Gómez Palma son empleados del Emisor con contrato indefinido por un importe agregado anual de 12.000 €.

Adicionalmente, el consejero D. Francisco de Asís Gómez Palma presta asesoramiento jurídico el Emisor a través de la sociedad GOMEZ-PALMA Y ANTON, S.L habiendo percibido honorarios por un importe de 69.417 € a 31 de octubre 2023.

A fecha del DIAM, no hay cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 16 de enero de 2024, por unanimidad (sin que en la votación correspondiente participase D. Francisco de Asís Gómez Palma) compensar la deuda mantenida por el Consejero D. Francisco de Asís Gómez Palma con la Sociedad con una cantidad equivalente al 0,50% del valor de salida de cotización del Emisor (367.500 €) como contraprestación a su diligente dedicación durante todo el proceso de adaptación a la normativa SOCIMI y, en especial, en la puesta a punto para su incorporación en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

La suma en el capital social de la Compañía por parte de los miembros del Consejo de Administración es del 50% en la fecha de este DIAM de acuerdo con la tabla adjunta:

Consejo de Administración	Participación%
D. Francisco de Asís Gómez Palma	16,66%
Dña. María Nieves Gómez palma	16,66%
Dña. María Gómez Palma	16,66%
D. Jorge Joaquín Cuello Blanco-Morales	-

A la fecha del DIAM, no hay opciones de compra disponibles para los miembros del Consejo de Administración.

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

A la fecha del DIAM, (i) D. Francisco de Asís Gómez Palma, presidente del Consejo de Administración, (ii) Dña. María Nieves Gómez Palma, consejera de la Compañía, y (iii) Dña. María Gómez Palma, consejera de la Compañía, poseen participaciones en el capital social de otras sociedades cuya actividad no es coincidente con las del objeto social del Emisor.

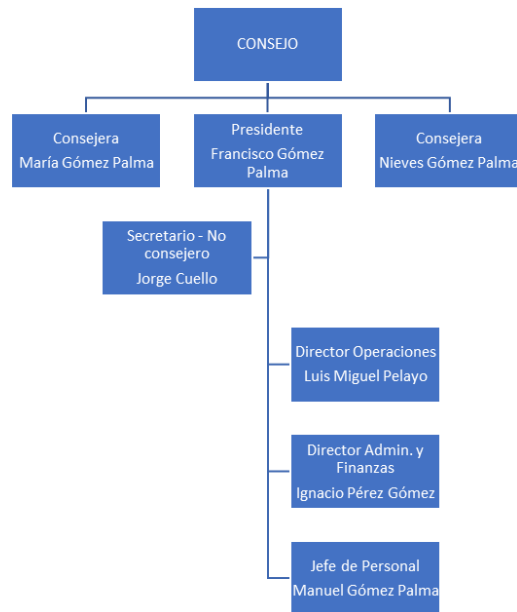
En virtud de lo expuesto, a excepción de lo señalado en el apartado 1.13.4 en relación con la asesoría legal proporcionada por el consejero D. Francisco de Asís Gómez Palma a través de la sociedad GOMEZ-PALMA Y ANTON, S.L., los Administradores consideran que no se evidencian conflictos de interés dentro del Consejo de Administración.

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

La estructura organizativa de la Compañía está liderada por el Consejo de Administración, encabezado por el presidente Francisco Gómez Palma, acompañado por las consejeras Nieves Gómez Palma y María Gómez Palma.

En una posición jerárquica inferior, se encuentra el secretario no consejero, Jorge Cuello, quien desempeña el rol de Director del Área Mercantil en Andersen Abogados. Esta posición subraya la importancia legal y mercantil dentro de la estructura organizativa.

En la capa operativa, se sitúan los directores de Operaciones, Luis Miguel Pelayo, y el Director Administrativo y Financiero, Ignacio Pérez Gómez. Estos roles clave gestionan las áreas operativas y financieras de la Compañía, respectivamente, desempeñando un papel fundamental en la ejecución y el control de las actividades diarias.



El número de empleados de la Compañía pasa de 29 empleados registrados al 31 de marzo de 2023 a 6 empleados reportados a fecha del DIAM. Esta disminución se debe a que, a partir del 1 de julio de 2023, la residencia de estudiantes del Edificio Albéniz (Activo 5) deja de ser explotada por el Emisor y pasa a ser explotada por un tercero junto con el personal con el que se ha formalizado un contrato de arrendamiento (ver apartado 1.6.1.6.).

Los 6 empleados desempeñan diversas funciones en la organización y en sus respectivos departamentos, tales como limpieza, recepción, administración, comercial y gerencia. Adicionalmente, se incluye a D. Ignacio Pérez Gómez, como profesional independiente.

Dos de los 6 empleados de Alfíl, son D. Francisco de Asís Gómez Palma, quien ocupa el cargo de Gerente, y D. Manuel Gómez Palma, desempeñando la función de Jefe de Personal, ambos accionistas del Emisor siendo el primero además Consejero.

Todos los empleados de la Compañía están ubicados dentro de la región de Andalucía, donde las actividades de la empresa están geográficamente concentradas.

1.15 Número de accionistas y detalle de los accionistas que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

La Compañía está compuesta por seis accionistas, cada uno de los cuales posee una participación directa igual o superior al 5% del capital, representando un total de 60.200,00 € al momento de la redacción de este DIAM.

A continuación, se detallan los accionistas del Emisor:

Accionistas	Porcentaje	Acciones
Dña. María Fátima Gómez Palma	16,66%	1.666
Dña. María Nieves Gómez Palma	16,66%	1.666
Dña. María Irene Gómez Palma	16,66%	1.666
D. Manuel Francisco Gómez Palma	16,66%	1.666
Dña. María Gómez Palma	16,66%	1.666
D. Francisco de Asís Gómez Palma	16,66%	1.666
Restante ²²	0,04%	4
Total	100%	10.000

María Isabel Palma Sánchez es usufructuaria de 812 acciones de cada uno de los seis accionistas (en total 4.872 acciones). Cabe destacar, que dos de los accionistas, D. Manuel Francisco Gómez Palma y Dña. María Irene Gómez Palma se han negado a abrir una cuenta de valores conjunta, alegando falta de reconocimiento del usufructo. Este usufructo se originó en una escritura de donación suscrita el 17 de julio de 2020 ante el notario José Ordóñez Cuadros. La numeración de las acciones se estableció en la escritura de fusión firmada el 3 de marzo de 2023, bajo el número 665 del protocolo del mismo notario, la cual fue registrada el 20 de abril de 2023 en el Registro Mercantil de Málaga. Las acciones para las que no hay cuenta de valores asociada, es decir: i) las acciones en usufructo de María Isabel Palma Sánchez correspondientes a los dos

²² Estas acciones junto con las acciones en usufructo por María Isabel Palma Sánchez están anotadas en una cuenta de Renta 4 Banco, S.A. como banco agente abierta por el Emisor y corresponde al número de acciones no divisible entre los 6 accionistas.

accionistas y ii) las acciones restantes para completar el 100% de las acciones dado que los accionistas poseen el 100%, se han anotado en una cuenta de Renta 4 Banco, S.A. como banco agente abierta por el Emisor. En caso de reparto de dividendo, éste se abonará en una cuenta de efectivo vinculada y se quedará en depósito.

1.16 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 5 de diciembre de 2023 declaró que después de efectuar el análisis necesario con diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante ("working capital") suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.

1.17 Declaración de la empresa sobre la estructura organizativa

El Consejo de Administración de la Compañía declara por unanimidad que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno (Anexo V) que le permiten cumplir con las obligaciones de divulgación de información impuestas por la Circular 3/2023, de 4 de julio de 2023, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la "Circular 3/2023").

1.18 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de ALFIL están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, como se detalla en este DIAM, así como por ciertos factores externos comunes a cualquier Compañía en su sector. Por lo tanto, antes de tomar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, es importante considerar, además de la información proporcionada, los riesgos mencionados a continuación en la sección y la información pública disponible sobre el Emisor en todo momento. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han tratado en este apartado.

En caso de que alguno de los riesgos descritos se materialice, podría tener un impacto adverso y significativo en el negocio, los resultados, la situación financiera y patrimonial de ALFIL. También es importante destacar que estos riesgos podrían afectar negativamente al precio de las acciones de ALFIL, lo que podría resultar en una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben evaluar cuidadosamente si invertir en acciones de ALFIL es adecuado para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información proporcionada en este

Documento. Se recomienda a los inversores interesados en adquirir acciones de ALFIL que lean detenidamente esta sección y el resto del DIAM. Además, se aconseja a los posibles inversores que consulten a sus asesores financieros, legales y fiscales para recibir asesoramiento personalizado según sus circunstancias antes de tomar cualquier decisión de inversión relacionada con las acciones de ALFIL.

1.18.1 Riesgos operativos y de valoración

Riesgos relacionados con las relaciones del Emisor con Partes Vinculadas

El Emisor ha entablado, mantiene y podría continuar entablando y manteniendo relaciones comerciales y financieras con Partes Vinculadas. En opinión del consejo de administración de la Compañía, estas relaciones se establecieron bajo términos y condiciones de mercado que reflejan el valor razonable de los bienes y/o servicios objeto de las transacciones específicas. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Para más información sobre operaciones con Partes Vinculadas ver el Apartado 1.9.5 de este DIAM.

Riesgos derivados del cambio de titularidad de contratos y de propiedad de los activos tras la fusión

A fecha del DIAM, el Emisor aún no ha finalizado el proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los inmuebles que han sido aportados en el proceso de fusión descrito en la sección 1.4.1 de este DIAM. Los administradores estiman que en los próximos meses quedarán inscritas todos los inmuebles.

Riesgo de daños materiales

Los inmuebles de la Compañía están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Compañía deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración.

No obstante, la Compañía ha suscrito pólizas de seguro con diferentes compañías aseguradoras a través de sus filiales para cubrir los riesgos de daños materiales. Consulte la sección 1.4.3 "Contratos de seguros" del presente DIAM para más información.

Grado de concentración - sector, Geografía

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España. La Compañía, en su calidad de SOCIMI, ha realizado inversiones significativas en la provincia de Málaga, lo que la expone de manera considerable a esta región. Cualquier alteración en el desarrollo urbano, condiciones económicas o riesgos asociados, tales como excesos de licencias de apartamentos turísticos, gentrificación y masificación del centro histórico, podría tener repercusiones adversas en su posición financiera, resultados, y valoración. Adicionalmente, la eventual restricción de licencias y la migración de residentes hacia las afueras podrían intensificar la sub-urbanización, incrementar el consumo del suelo y acarrear riesgos de pérdida de densidad de población, con la consiguiente reducción en la cobertura de servicios públicos. Estos elementos subrayan la necesidad de una gestión diligente de los riesgos inherentes a la presencia significativa de la Compañía en esta región específica.

Riesgos asociados a la retención de personal clave

No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso que, D. Francisco de Asís Palma, D. Manuel Francisco Gómez Palma y D. Luis Miguel Pelayo, dejen de participar activamente como promotores, impulsores y principales ejecutivos de la Sociedad. Respecto a los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, se debería tener en cuenta que los posibles riesgos que incurre la Sociedad ante un posible cese de su actividad, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tienen de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en la Sociedad y (iii) de los conocimientos que tienen sobre la actividad propia de la Sociedad y del mercado en donde esta actúa, por lo que su salida de la Sociedad, que en principio no está prevista, por cese, por cambio de trabajo o incluso deceso, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgos relacionados con el cobro de alquileres de los activos

Los inquilinos podrían encontrarse ocasionalmente en circunstancias financieras desfavorables que les impidan cumplir debidamente con sus compromisos de pago. En caso de incumplimiento por parte de los inquilinos, la recaudación del alquiler pendiente por la propiedad podría retrasarse hasta obtener un desalojo legal, y, por lo tanto, la disponibilidad de dicha propiedad para volver a arrendar también podría retrasarse. Esto podría tener efectos significativos y desfavorables en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad. No obstante, la Sociedad considera que la probabilidad de que ocurra, es decir, que varios inquilinos se encuentren en una situación financiera desafortunada al mismo tiempo o

consecutivamente, es baja dada la naturaleza de los activos inmobiliarios y los inquilinos a los que van dirigidas las propiedades.

Riesgos relacionados con la valoración para determinar el precio de referencia de las acciones

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe de valoración de las acciones de la Sociedad emitido el 21 de noviembre de 2023 por Gesvalt. Para este propósito, la Sociedad ha considerado varias hipótesis, incluyendo el período de arrendamiento, la tasa de descuento utilizada, los niveles de renta, la tasa de ocupación, los gastos de mantenimiento, con los cuales un inversor potencial no necesariamente estaría de acuerdo. Si los elementos subjetivos utilizados en el cálculo evolucionaran de manera negativa, la valoración de los activos de la Sociedad podría ser menor, afectando consecuentemente las actividades, proyecciones, resultados o posición financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos asociados con la valoración de activos y el grado de liquidez de las inversiones

La propiedad y adquisición de activos inmobiliarios conllevan ciertos riesgos de inversión, incluida la posibilidad de rendimientos de inversión inferiores a lo esperado o inexactitudes en estimaciones o valoraciones. Además, el valor de mercado de los activos puede disminuir o verse afectado negativamente por factores fuera del control de la Sociedad, como variaciones en los rendimientos esperados debido a un aumento en las tasas de interés, cambios regulatorios, desarrollos macroeconómicos adversos o incluso incertidumbre política. Estos factores podrían afectar el valor de los activos y, consecuentemente, a la propia Sociedad. Además, al valorar los activos inmobiliarios, Gesvalt realizó ciertas suposiciones, entre otras, sobre la futura tasa de ocupación de los activos, las estimaciones de los alquileres futuros, la rentabilidad estimada o la tasa de descuento utilizada, con las cuales un inversor potencial podría no estar de acuerdo. Si estos elementos subjetivos evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y podría afectar consecuentemente la situación financiera, las ganancias o la valoración de la Sociedad.

Riesgos por retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

La Sociedad y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios podrían estar obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, como en el caso del activo 1. La Compañía y/o los arrendatarios podrán estar obligados en determinadas circunstancias a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello

podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos asociados al Sector Inmobiliario

La actividad de la Compañía depende significativamente de la evolución del sector inmobiliario español, el cual se encuentra fuertemente influenciado por el entorno económico, financiero y político existente. Factores como el valor de los activos, los niveles de ocupación y los ingresos por alquiler dependen, entre otros aspectos, de la oferta y demanda de propiedades existentes, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio y las tasas de interés. Variaciones en estos factores podrían generar un impacto adverso sustancial en las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Adicionalmente, en función de las condiciones del mercado inmobiliario, la Compañía podría enfrentar desafíos para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios, viéndose obligada a reducir sus precios de venta o retenerlos en su cartera durante un período más prolongado de lo inicialmente planificado. La falta de liquidez de las inversiones podría limitar la capacidad de ajustar la composición de su cartera inmobiliaria ante posibles cambios cíclicos, lo que podría tener un impacto adverso sustancial en, entre otros aspectos, las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

1.18.2 Riesgos financieros

Falta de capacidad para obtener financiación destinada a nuevas inversiones

Aunque la Compañía no contempla adquisiciones en el futuro cercano, es posible que necesite financiación en caso de que se presenten oportunidades de inversión atractivas. Si se necesitara financiación en el futuro, se realizaría en forma de capital y/o a través de préstamos bancarios.

Además, la Compañía es una SOCIMI, y como tal, su capacidad de crecimiento está limitada por la obligación de distribuir al menos el 80% de los beneficios anuales, el 100% de los beneficios recibidos en forma de dividendos de la inversión en otros vehículos SOCIMI, y al menos el 50% de los ingresos generados en la venta de un activo.

Si la Compañía busca crecer, es probable que necesite financiamiento externo a través de bancos o una ampliación de capital. La capacidad de obtener financiamiento externo podría verse afectada por factores externos, lo que podría dificultar el logro de sus objetivos y afectar su negocio, resultados, estructura financiera y valoración

Riesgo de nivel de endeudamiento y asociado a las tasas de interés

A fecha del 31 de marzo y 31 de octubre de 2023 la Sociedad presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de valor nominal de 12 millones € y 12,8 millones €, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) ²³ del 18% y 20% ,respectivamente.

Las líneas de crédito y la póliza de crédito con garantía hipotecaria ofrecen una tasa de interés variable, mientras que los contratos de préstamo tienen una tasa de interés fija (ver apartado 1.5) . En un contexto macroeconómico que ha provocado un aumento significativo de los precios, los Bancos Centrales se han visto obligados a cambiar la dirección de la Política Monetaria mediante intervenciones restrictivas, con repetidos incrementos en las tasas de interés oficiales. Esto ha tenido un impacto negativo en la economía debido al aumento de los costos de financiamiento y al alza de las tasas de interés variables de referencia para la Compañía.

En consecuencia, la Compañía está expuesta a riesgos típicamente asociados al financiamiento con deuda, incluido el riesgo de que los flujos de efectivo generados por los ingresos de alquiler de la cartera inmobiliaria no sean suficientes para cubrir el pago de la deuda financiera existente. El incumplimiento de determinadas obligaciones de las financiaciones por parte de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía, y la ejecución de las hipotecas. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Todo esto podría tener un impacto adverso sustancial en, entre otros aspectos, las actividades, proyecciones, resultados o situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Riesgo de ejecución de garantías con las entidades de crédito con las que trabaja la Sociedad.

La póliza de crédito con garantía hipotecaria firmada por la Sociedad con CaixaBank el 22 de noviembre de 2022 (ver el apartado 1.5) está sujeto a las siguientes garantías:

1. Hipoteca sobre edificio Almanzor situado en Doctor Miguel Díaz Recio 37 (Activo 3).

²³ La valoración de los activos a cierre del 30 de septiembre 2022 y 30 de diciembre 2022.

2. Prenda sobre los derechos de crédito derivados de las pólizas de seguro de la Finca (Activo 3).
3. Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento existentes en relación con la Finca (Activo 3).
4. Promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento que en el futuro se suscriban en relación con la Finca. (Activo 3)

Si la Sociedad incumpliera con las obligaciones de devolución del importe adeudado, ello supondría causa de ejecución de las garantías establecidas anteriormente con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de la Sociedad.

A fecha de preparación del DIAM, la Sociedad ha cumplido con las obligaciones de pago de la póliza de crédito con garantía hipotecaria.

Adicionalmente, en el contrato existe una cláusula de cambio de control, entendiéndose que se produce tal circunstancia en el caso de que la Familia Gómez Palma dejara de ostentar el 50,01% del capital social de ALFIL. En principio, no es intención de los accionistas de ALFIL transmitir sus acciones. En el supuesto en que se produzca un cambio de control, ALFIL deberá amortizar la totalidad del crédito concedido.

Riesgo derivado de contratos de financiación futuros

En el caso de que la Sociedad no dispusiera de los fondos necesarios por cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad podría verse obligado a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado. A fecha de este DIAM, la Sociedad cuenta con el visto bueno de las entidades financieras para firmar un leasing inmobiliario para financiar las inversiones futuras descritas en la sección 1.5.1 de este DIAM.

Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte del activo inmobiliario del vehículo de inversión

A la fecha del DIAM, el activo inmobiliario edificio Almanzor propiedad de la Sociedad, se encuentra hipotecado a favor de la entidad financiera que ha concedido el préstamo con un saldo pendiente a fecha 31 de octubre 2023 de 12.263.113 €. En caso de que la Sociedad incumpla las obligaciones contractuales de dicho préstamo hipotecario, la entidad financiera podría ejecutar las garantías, por lo que el activo inmobiliario hipotecado pasaría a ser de su propiedad.

1.18.3 Riesgos legales y regulatorios

Riesgo derivado del Litigio en relación con el ejercicio del derecho de separación de los accionistas, impugnación de acuerdos sociales y solicitud de medidas cautelares.

El Emisor hace constar a todos los efectos de posibles decisiones que pudieran tomar los actuales y potenciales nuevos inversores de comprar o vender acciones de la misma, que se encuentra en un proceso judicial abierto, por el cual, dos accionistas, que entre los dos representan un 17,09% del capital social de la misma y son titulares de la nuda propiedad de otro 16,24%, han solicitado judicialmente el derecho que tienen los accionistas de una sociedad a separarse de la misma bajo determinadas situaciones.

Como quiera que esta situación no está, en el momento de realizar el presente DIAM, resuelta ni decidida, se pone en conocimiento de todos los actuales y potenciales nuevos inversores, una descripción cronológica de los distintos acontecimientos y documentación que se tienen hasta la fecha.

De esta forma, se entiende que una lectura detallada de los mismos, puede ayudar a tomar decisiones de inversión, pero como quiera que es un procedimiento judicial abierto, y que desde la realización de este DIAM, hasta la posible toma de decisión de realizar una compra o venta de acciones del Emisor, se pueden haber tomado acuerdos o decisiones que precipiten o cambien el previsible resultado final, se aconseja que, antes de tomar decisiones, se consulten la “*Información Privilegiada y Otra Información Relevante*” que la Sociedad está obligada a comunicar a BME Scaleup así como su posterior publicación en su página Web en relación con este asunto.

Antecedentes.

El 8 de marzo de 2023, dos accionistas de referencia del Emisor, representando conjuntamente un 17,09% del capital social de la misma y siendo nudos propietarios de otro 16,24%, presentan una demanda ante el Juzgado de Málaga, por la que solicitan la separación de la Sociedad, en base a las consideraciones jurídicas que se desarrollan en dicha demanda.

En este contexto, la parte demandante, solicita como Petitum Principal: (i) se declare la existencia de un fraude de Ley en perjuicio de su derecho de separación y, por consiguiente, el ejercicio del derecho de separación y, subsidiariamente, para el caso de no estimarse la acción anterior, Petitum Subsidiario: (ii) se declare la nulidad de los acuerdos de la Junta General de Gómez Reyes de fecha 24 de enero de 2023, relativos a la aprobación del balance de fusión, la aprobación de la operación de fusión por absorción y el acogimiento al régimen fiscal especial previsto en la ley 27/2014. Y para el caso de que se inscribiera la fusión en el Registro Mercantil,

la nulidad de dicha inscripción. No obstante, lo anterior, de nuevo, subsidiariamente, para el caso de no estimarse las acciones anteriores, (iii) que se declare la nulidad de la modificación del Art. 5 bis. Actualmente la redacción se encuentra en el Art. 8 de los estatutos de ALFIL.

En relación con las medidas cautelares, se pone de relieve que, en fecha 8 de mayo de 2023, la parte demandante presentó escrito en el que solicita que se le tenga por desistida de la solicitud de las medidas cautelares y se deje sin efecto el señalamiento de la vista de medidas cautelares.

El 5 de junio de 2023, la letrada de la administración de justicia procede al archivo de la pieza de medida cautelar por desistimiento. Por tanto, al haberse producido el archivo de la pieza de medida cautelar y no el archivo del procedimiento principal, se tiene que valorar que el mismo finalice con la correspondiente resolución judicial firme. Para esta situación, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1) Encomendar la defensa del presente procedimiento a la firma de Abogados Andersen.

- Continuar con el equipo legal y de asesores actuales, así como continuar con cuantas actuaciones legales sean necesarias para evitar la separación de estos accionistas, ya que la Compañía entiende que no se cumplen, ni los requisitos, ni los plazos ni las formas, para ejercer tal derecho por los dos accionistas que lo solicitan.
- La Sociedad se compromete a cumplir con la más absoluta celeridad, transparencia y claridad todos los requisitos de información al mercado, así como su publicación en la página web de la misma, relativos a este evento por el hecho de estar cotizando.

El objetivo es poder ofrecer a todos los accionistas presentes, futuros o potenciales, toda la información disponible en cada momento para que estos puedan tomar las decisiones adecuadas de comprar o de vender según sus expectativas de rentabilidad y riesgo.

- En el caso de que finalmente la justicia estimase válidas y legítimas las demandas de separación de estos accionistas, se faculta al Consejo de Administración a iniciar en ese momento cuantas actuaciones sean necesarias para proceder a la resolución dictada.

Para ello deberá analizar y presentar para su definitiva ejecución, una propuesta que incluya escenarios de forma individual o conjunta, entre otras, de las siguientes actuaciones, para hacer frente a las decisiones dictadas; endeudamiento de la Compañía, venta selectiva de inmuebles y/o acuerdos con otros accionistas para hacerse cargo de las acciones recompradas por la Sociedad.

En atención a todo lo anteriormente expuesto, y a raíz de las Due Diligences llevadas a cabo por KPMG Abogados S.A. en noviembre 2023, se enuncian las distintas situaciones que podrían darse hasta la obtención de una resolución judicial firme.

Plazo de Resolución, en consulta con los Abogados Andersen, se estima que si agotaran todos los recursos posibles (Audiencia Provincial de Málaga y Tribunal Supremo), el plazo hasta obtener una sentencia firme sería superior a cuatro (4) años, iniciando en marzo de 2022

Como los demandantes han desistido de la solicitud de medidas cautelares, la fusión continuará produciendo todos sus efectos, considerándose válida y exacta.

No consta que se ha impugnado el acogimiento al régimen especial de SOCIMI, por lo que en ningún momento se está discutiendo que el acogimiento a dicho régimen sea contrario a la Ley, a los estatutos, ni que lesione el interés social en beneficio de uno o varios socios o de terceros.

En el caso de que finalmente se estimará la pretensión principal y se reconozca el ejercicio del derecho de separación de ambos accionistas, se deberá poner a disposición de los mismos el valor razonable de sus acciones.

Conforme a la información facilitada por la Sociedad tras su fusión y la valoración realizada por Gesvalt, y si el valor razonable oscilara entre el valor teórico contable y la valoración efectuada por Gesvalt, el importe oscilaría entre las cantidades mínimas de aproximadamente 6 millones € y la más alta de aproximadamente 25,5 millones €. En este sentido, se puede observar que la Sociedad cuenta con patrimonio suficiente para hacer frente a dichos importes además de poder recurrir, en su caso, a financiación externa. En caso de ser necesario, la entidad tiene la capacidad de realizar transacciones con sus activos de dos maneras distintas. En primer lugar, la Sociedad puede optar por entregar activos de su propiedad por el importe acordado, asegurando así la transferencia de valor mediante la cesión de activos tangibles. Como alternativa, la Sociedad tiene la facultad de vender los activos pertinentes y proceder a la entrega del importe convenido en efectivo.

En el caso de que no se estimara la pretensión principal, pero si se estimara la acción subsidiaria, declarar nula la fusión, habría que atender a lo que dispusiera la resolución judicial.

En este sentido, se pone de manifiesto que, atendiendo a la Doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, la declaración de nulidad de la fusión no produce *per se* la inexistencia de la correspondiente modificación estructural, sino que es causa de una obligación societaria de remover, convalidar o “regularizar” los efectos organizativos y societarios generados mediante los correspondientes acuerdos sociales de reintegración patrimonial.

En el caso de que no se estimara ni el petitum principal, ni el primer petitum subsidiario y, sin embargo, sí se declarara la nulidad del art. 5 bis (modificado en Art. 8) de los estatutos de ALFIL, la consecuencia sería que el derecho de voto de las acciones usufructuadas correspondería al nudo propietario en lugar de al usufructuario, sin que ello suponga contingencia alguna.

- En relación con lo anterior, todos los accionistas no demandantes (tres de los cuales ostentan además la condición de Consejeros) han declarado su expreso conocimiento de la demanda en todos sus aspectos y repercusiones; confirmando, de igual manera, su convencimiento de la legalidad de los acuerdos adoptados, manifestando que, en todo caso y a mayor abundamiento, los acuerdos cuentan con el oportuno juicio de suficiencia y control de legalidad realizado al efecto por parte del fedatario público de Marbella, así como por parte del Registrador Mercantil de Málaga. Asimismo, dichos accionistas han asumido el compromiso de que en el caso de que hubiera un pronunciamiento favorable a los demandantes en cualquiera de los petitums, adoptaran las medidas que resulten necesarias para dar cumplimiento a la resolución judicial y/o las necesarias de resultar inejecutable la resolución judicial.

Riesgos Relacionados con Reclamaciones Judiciales y Extrajudiciales

El Emisor podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativas para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

Riesgo de litigios

El Emisor es actualmente parte en algunos litigios con riesgo remoto de tener un efecto significativo adverso sobre la situación financiera, el negocio, las perspectivas y los resultados de operaciones del Emisor de acuerdo con la Due Diligence legal. Sin embargo en el futuro sí podría estar sujeto a litigios con impacto significativo. Además, el Emisor puede estar sujeto a otras disputas, reclamaciones y/o quejas, incluidas acciones contradictorias, por parte de clientes, proveedores, aseguradores y otros en el curso normal de sus negocios. Las reclamaciones significativas o un número sustancial de reclamaciones menores pueden ser costosas de defender, pueden desviar tiempo de la administración del Emisor y pueden resultar en que el Emisor tenga que pagar daños, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso sobre la situación financiera, el negocio, las perspectivas y los resultados de operaciones del Emisor. Además, la publicidad negativa o un litigio sustancial contra el Emisor podrían afectar negativamente su reputación, incluso si no se declara responsable al Emisor, lo que podría afectar negativamente su negocio y su situación financiera.

Riesgos relacionados con la aplicación del régimen SOCIMI, los cambios en la legislación fiscal (incluidos los cambios en el régimen fiscal de las SOCIMI) y la pérdida del régimen SOCIMI

El Consejo de Administración de la Compañía decidió el 23 de septiembre de 2022 aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI, sujeto al cumplimiento de requisitos legales específicos. Bajo el régimen fiscal de SOCIMI, la Empresa se verá sujeta a un impuesto especial del 19% sobre los dividendos distribuidos a socios con una participación del 5% o más, siempre que estos dividendos estén exentos de impuestos o gravados a una tasa inferior al 10%. Dichos accionistas deberán indemnizar a la Empresa con un 19% de los dividendos, y esta indemnización se deducirá del efectivo destinado a dividendos. En caso de que los ingresos derivados de la indemnización estén sujetos al tipo general del impuesto sobre sociedades, el monto de la indemnización se incrementará para cubrir este costo fiscal.

Cambios en la Ley SOCIMI o en la legislación fiscal a nivel global podrían afectar negativamente a las actividades, condiciones financieras y resultados de la Compañía. El incumplimiento de los requisitos de la Ley SOCIMI podría llevar a la pérdida del régimen fiscal especial, afectando negativamente a los impuestos directos e indirectos, afectando la liquidez y la posición financiera y evitando la replicación durante al menos tres años. Los rendimientos de los inversores podrían verse afectados por estos posibles resultados.

Al presentar este DIAM, es relevante señalar que la Compañía no cumple con el requisito de capital social mínimo de 5.000.000 €, establecido para las SOCIMI. No obstante, este incumplimiento no se considera un riesgo elevado, ya que las SOCIMI tienen un plazo de dos años desde el acogimiento al régimen SOCIMI para satisfacer todos los requisitos correspondientes. Durante este periodo, la Compañía tiene previsto llevar a cabo una ampliación de capital con el objetivo de alcanzar el capital social mínimo requerido. Este plan de acción atenúa el riesgo asociado al incumplimiento actual, proporcionando una estrategia clara y un marco temporal definido para asegurar la conformidad con los requisitos normativos.

Falta de liquidez para el pago de dividendos

Todos los dividendos y demás distribuciones pagadas por la Compañía dependerán de la existencia de beneficios disponibles para su distribución y de suficiente efectivo. Además, existe el riesgo de que la Compañía genere beneficios, pero no tenga suficiente efectivo para satisfacer los requisitos de distribución de dividendos establecidos en el régimen fiscal de las SOCIMI. Si la Compañía no tiene suficiente efectivo, es posible que se le exija cubrir los dividendos en especie o implantar un sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Compañía puede solicitar financiación adicional, lo que aumentaría sus costes financieros, reduciría su capacidad de solicitar financiación para realizar nuevas inversiones y podría tener un efecto material adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados operativos y las previsiones de la Compañía.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales del pago del dividendo. Además, el pago de dividendos en especie (o la implantación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) puede dar lugar a la dilución de la participación accionarial de algunos accionistas que reciben el dividendo monetariamente.

Riesgos Regulatorios

La Compañía está sujeta a regulaciones legales y requisitos en áreas técnicas, medioambientales, fiscales y comerciales, así como a normativas de seguridad y protección al consumidor. Las autoridades pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas, incluyendo restricciones en operaciones y multas que podrían afectar negativamente a los beneficios y la situación financiera de la Compañía.

Cambios importantes en las regulaciones o su aplicación pueden requerir que la Compañía ajuste sus planes y asuma costos adicionales, lo que podría afectar negativamente su situación financiera, beneficios y valoración.

1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores

Riesgo de iliquidez de las acciones y volatilidad

Dado que la sociedad no dispone de capital flotante (*free float*), puesto que el 100% del capital esta en manos de accionistas que poseen una participación superior al 5% del capital social, se espera que no exista liquidez en el mercado y se trate de un valor ilíquido. Asimismo, tras su incorporación, existe incertidumbre sobre el desarrollo y mantenimiento de un mercado de negociación activo o líquido para las acciones, lo que puede dar lugar a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos. Invertir en acciones en BME Scaleup conlleva mayores riesgos que en el Mercado Regulado, sin garantía de incremento de valor. El precio de las acciones puede verse influido por diversos factores, como la evolución general del mercado, las grandes transacciones, los resultados financieros del Emisor, los cambios normativos y las condiciones económicas o políticas externas. Los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones puede no reflejar el valor subyacente de la Compañía, y existe el riesgo de que disminuya o se pierda la inversión original. La expectativa actual es que el precio de las acciones del Emisor seguirá siendo ilíquido.

Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Sociedad

En el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones ordinarias si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. Estas nuevas acciones podrían emitirse mediante una ampliación de capital o, en su caso, mediante el ejercicio de derechos de conversión por parte de titulares de bonos convertibles en acciones de la Sociedad o de titulares de instrumentos similares convertibles en acciones de la Sociedad. En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitan sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”). Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. En consecuencia, la ejecución por la Sociedad de acuerdos de aumento de capital implicaría una significativa dilución de los accionistas de la Sociedad a la fecha de ejecución del correspondiente aumento. La Sociedad espera realizar una ampliación de capital de 5.000.000 € para alcanzar el capital social mínimo que exige la ley de SOCIMI una vez este incorporada a BME Scaleup. En el caso de que dicha ampliación de capital fuera suscrita únicamente por nuevos accionistas, los accionistas actuales verían diluida su participación actual.

1.18.5 Escenario económico y otros riesgos

Riesgo del sector cíclico

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno político y económico-financiero. Los ingresos derivados de los activos inmobiliarios y sus valoraciones dependen, en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, la tasa de crecimiento económico o la legislación.

Si la cartera de activos de la Compañía sufriera una caída de valor que requiriera una provisión sobre el valor en libros, esto tendría un impacto en el beneficio, la situación financiera y la valoración de la Compañía.

Riesgos derivados de conflictos geopolíticos y situación macroeconómica

La pandemia del COVID-19 y los actuales conflictos geopolíticos han planteado diversos desafíos económicos para compañías y organizaciones, como la inflación, la escasez de materias primas y la incertidumbre geopolítica. Es crucial que estas entidades estén preparadas para enfrentar estos desafíos y tomen medidas para mitigar su impacto. El aumento de la inflación y por tanto su impacto negativo en la economía española podría tener un impacto material adverso en la

demanda lo que a su vez podría generar una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles, en la renta de sus arrendamientos o en la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad. Estos factores disminuirían los ingresos de la Sociedad lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en entre otros las actividades los resultados o la situación financiera de la Sociedad el valor de los inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

Riesgos derivados de la posible fluctuación de la demanda de inmuebles y su consiguiente disminución de los precios de alquiler

La Compañía alquila sus propiedades a varios clientes. Dichas relaciones contractuales están documentadas y firmadas por ambas partes. En el caso de que dichos clientes decidieran no renovar sus contratos o insistieran en renegociar los precios de alquiler a la baja, ello tendría un impacto negativo en la situación financiera, los beneficios o la valoración de la Compañía.

Riesgo de competencia

La actividad de la Compañía se desarrolla en un sector fragmentado y competitivo en el que coexisten otras SOCIMI nacionales e internacionales, así como pequeños propietarios -aquellos con diez o menos viviendas en propiedad, y que actualmente poseen más del 90% de todas las viviendas residenciales en España-. El mercado inmobiliario español no tiene realmente barreras de entrada, salvo la disponibilidad de financiación. Y es precisamente la disponibilidad de financiación lo que puede haber empezado a disminuir, especialmente para las personas físicas y las pequeñas y medianas Compañías, dadas las inciertas circunstancias económicas actuales, e impuesto sobre los intereses y las comisiones bancarias aprobado por el Gobierno español para el sector bancario.

El tamaño y posicionamiento de la Compañía en materia de financiación deberían proporcionar una cierta ventaja. Si Compañías con las que la Compañía compite, o nuevas Compañías con las que la Compañía podría empezar a competir, o pequeños ahorradores destinasen una mayor parte de sus ahorros a inversiones inmobiliarias, se produciría una amenaza, y en consecuencia sus oportunidades de negocio podrían verse reducidas, afectando por tanto a su negocio, resultados, estructura financiera y/o valoración de fondos propios.

2 Información relativa a las acciones

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y

de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 26 de septiembre de 2023, acordó delegar, en su caso, al órgano de administración elegir el sistema multilateral de negociación o mercado regulado en el que incorporar a negociación las acciones de la Sociedad. Dicho esto, el Consejo de Administración de la Sociedad, el día 24 de octubre de 2023 acordó, en su punto seis del orden del día, solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad dejando sin efecto cualquier acuerdo anterior relativo a este particular.

A la fecha del presente DIAM, el capital social de la Compañía está completamente suscrito y desembolsado. El importe total asciende a 60.200,00 €, dividido en diez mil (10.000) acciones nominativas, con un valor nominal de seis euros con dos céntimos de euro (6,02 €) cada una. Estas acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando derechos políticos y económicos iguales, y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Compañía ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El Emisor no tiene difusión de los valores negociables (free float). El capital está en manos de 6 accionistas tal y como se detalla en el apartado 1.15.

Accionistas	Porcentaje	Acciones
Dña. María Fátima Gómez Palma	16,66%	1.666
Dña. María Nieves Gómez Palma	16,66%	1.666
Dña. María Irene Gómez Palma	16,66%	1.666
D. Manuel Francisco Gómez Palma	16,66%	1.666
Dña. María Gómez Palma	16,66%	1.666
D. Francisco de Asís Gómez Palma	16,66%	1.666

Restante ²⁴	0,04%	4
Total	100%	10.000

2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de ALFIL es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de ALFIL están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas ("Entidades Participantes").

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de la Compañía están registradas y denominadas en euros (€).

²⁴ Estas acciones junto con las acciones en usufructo por María Isabel Palma Sánchez están anotados en una cuenta de Renta 4 Banco, S.A. como banco agente abierta por el Emisor y corresponde al número de acciones no divisible entre los 6 accionistas.

2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente DIAM, la Compañía no ha suscrito ningún acuerdo o pacto que restrinja la transmisión de sus acciones o afecte a los derechos de voto. La Compañía no tiene conocimiento de que ninguno de sus accionistas haya suscrito acuerdos o pactos que regulen dichas cuestiones.

Adicionalmente, como escrito en el artículo 8 de los estatutos sociales de la Sociedad, el usufructuario tendrá el derecho de voto en las juntas generales y el derecho a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo.

2.5 Los compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad.

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transferencia de sus acciones o afecte los derechos de voto.

2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.

Los Accionistas de la Compañía, con fecha 1 de junio de 2023, aprobaron la refundación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Scaleup. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

Artículo 7.- Transmisión de Acciones.

1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2. Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante, lo anterior, la persona que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

Artículo 11.- Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad

Información de carácter fiscal

*(a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el “**Accionista Significativo**” y la “**Participación Significativa**”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.*

(b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Growth, Euronext Access París o del Sistema de Negociación Multilateral en el que se encuentre incorporada.

(c) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Growth, Euronext Access París o del Sistema de Negociación Multilateral en el que se encuentre incorporada.

Artículo 31.- Exclusión de negociación.

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el BME Growth, Euronext Access París o en otro Sistema o mercado de Negociación Multilateral, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio justificado que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación en el BME Growth, Euronext Access París, o en otro Sistema o mercado de Negociación Multilateral.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del BME Growth, Euronext Access París o en otro Sistema o mercado de Negociación Multilateral.

2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

A fecha del DIAM, la Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3 Otra información de interés

No aplica.

4 Asesor registrado y otros expertos o asesores

4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

ALFIL designó el 29 de octubre de 2023 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. ("ARMABEX") como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una Compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity debe contar con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado. Como consecuencia de este nombramiento, ARMABEX asiste desde esa fecha a la Compañía en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

ARMABEX fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como Asesor Registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

ARMABEX se constituyó en Madrid el 3 de octubre de 2008, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Sección 8ª, Hoja M470426, Inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle Velázquez 114, segunda izquierda, Madrid 28006, con CIF B88.016.621. Su objeto social comprende la prestación directa o indirecta de toda clase de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a particulares y Compañías sobre su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX desarrolla su actividad como Asesor Registrado con estricto apego a las directrices establecidas en su Reglamento Interno de Conducta.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En el contexto del proceso de incorporación de las acciones de la Compañía en el segmento BME Scaleup:

Gesvalt Compañía de Tasación, S.A., con número de identificación fiscal A80884372 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 164, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración independiente de la Compañía con fecha 21 de noviembre de 2023 (Anexo III), así como dos informes de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fechas 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (Anexo IV).

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DIAM, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- (i) KPMG. S.A., con domicilio profesional en c/ Marques De Larios, 3 - 2 Planta, 29015, Málaga ha participado como asesor legal y jurídico de la Compañía en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal.

5 Tratamiento de datos de carácter personales

La Compañía declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

Anexo I: Estados financieros auditados del emisor al 31 de marzo de 2023

**INFORME DE AUDITORÍA
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE
DE LA SOCIEDAD
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
REFERIDO AL 31 DE MARZO DE 2023**

EMITIDO POR:

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.

**MIEMBRO DEL CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA -
REGISTRO GENERAL DE ECONOMISTAS AUDITORES NUMERO S1025
NUMERO DE INSCRIPCION EN EL R.O.A.C. S0569**

CONSTA DE:

3 FOLIOS

33 ANEXOS

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros intermedios adjuntos de la sociedad ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de marzo de 2023, 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 período de tres meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. a 31 de marzo de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período de 3 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de las notas explicativas) 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 estados financieros intermedios* 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 los estados financieros intermedios 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 significativos en nuestra auditoría de estados financieros a 31 de marzo de 2023. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de estados financieros intermedios en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Combinaciones de negocio

De acuerdo con lo descrito en la nota 1 de las notas explicativas adjuntas, con fecha 24 de enero de 2023, la Junta General de Accionistas de la sociedad acordó un proceso de reestructuración empresarial mediante fusión por absorción entre Alfil Construcciones, S.A. (como sociedad absorbente) y Enrique Alemán, S.A., Albéniz Espectáculos S.A. y Gomez Reyes, S.L. (como sociedades absorbidas). Por este motivo, la sociedad ha efectuado la contabilización de una combinación de negocios que ha requerido el registro contable de los

activos y pasivos de las sociedades absorbidas en la sociedad absorbente. La operación se encuentra dentro del alcance de la Norma de Valoración 21 del Plan General de Contabilidad RD 1514/2007, de 16 de noviembre sobre operaciones entre empresas del grupo, lo que ha requerido realizar la incorporación de los activos y pasivos de estas filiales a su coste contable. A nuestro juicio, debido al importe, a la singularidad de la transacción que ha implicado un proceso de traspaso de saldos contables, así como al impacto que tiene en los estados financieros intermedios esta transacción, hemos considerado este hecho como un aspecto relevante en nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el análisis de la documentación mercantil de esta operación de fusión. Hemos comprobado la razonabilidad de la valoración de los activos y pasivos contabilizados, así como las reservas resultantes, en el momento en el que la fusión tiene efectos contables, esto es, el 1 de enero de 2023, para lo cual hemos solicitado las últimas cuentas anuales debidamente formuladas y aprobadas por los órganos de administración correspondientes, verificando que los valores son coincidentes. Así mismo, se ha verificado que se han ajustado los créditos y débitos e inversiones financieras entre las sociedades, todo ello, de acuerdo con el marco contable que es de aplicación. Se ha comprobado que los ingresos y gastos de las sociedades fusionadas se han reconocido apropiadamente en el período en el que se han devengado, así como posibles pasivos contingentes de las sociedades absorbidas que no estuvieran reconocidos. Se ha revisado que la información recogida en las notas explicativas sobre la fusión sea suficiente y adecuada a lo requerido por la actual normativa contable.

Otras cuestiones:

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 no han sido auditadas por no sobrepasar los límites establecidos en la actual legislación vigente.

Como se indica en la nota 5 de las notas explicativas, la sociedad aún no había finalizado el proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los inmuebles que han sido aportados en el proceso de fusión. Los administradores estiman que en los próximos meses quedarán inscritos todos los inmuebles.

Responsabilidad de los administradores en relación con los estados financieros intermedios

Los administradores son responsables de formular los estados financieros intermedios 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 estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros intermedios, 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 los estados financieros intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas 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 los estados financieros intermedios, 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 los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios 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.

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N.º S0569

Rafael Espinosa Guerrero
Socio – Auditor – N.º ROAC. 15532

Málaga, 13 de noviembre de 2023



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE LA SOCIEDAD
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
REFERIDOS AL 31 DE MARZO DE 2023



BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL				
NIF:	A-29.029.410			
DENOMINACION SOCIAL: ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.			Euros	X
			Miles	
			Millones	
ACTIVO		NOTAS EXPLICATIVAS	31/03/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE			40.939.178,07	838.923,05
I. Inmovilizado intangible				
Concesiones		6	3.566.127,66	0,00
Aplicaciones informáticas			1.083.620,06	0,00
II. Inmovilizado material				
Terrenos y construcciones		4	380.415,67	757.337,92
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			44.498,76	757.337,92
III. Inversiones inmobiliarias				
1. Terrenos		5	34.320.852,38	0,00
2. Construcciones			6.770.520,18	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo				
Instrumentos de patrimonio		7	27.550.332,20	0,00
Créditos a empresas		7, 17	1.541.246,71	38.593,97
V. Inversiones financieras a largo plazo				
Créditos a terceros		7	1.115.376,37	42.991,16
Otros activos financieros			1.103.802,16	42.647,45
VI. Activos por impuesto diferido				
		11	11.574,21	343,71
			15.159,28	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE			15.960.582,57	48.722,03
II. Existencias				
Productos en curso			57.299,86	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7	57.299,86	0,00
Clientes empresas del grupo			343.528,64	26.811,15
Deudores varios			245.299,79	26.811,15
Personal			14.660,69	0,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas			12.555,23	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
Otros activos financieros		11	2.950,44	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo				
Instrumentos de patrimonio		17	68.062,49	0,00
Otros activos financieros			19.635,54	19.774,68
VI. Periodificaciones a corto plazo				
Otros activos financieros		7	15.302.794,19	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				
Tesorería			50.000,00	0,00
			15.252.794,19	0,00
			48.344,21	0,00
			188.980,13	2.136,20
			188.980,13	2.136,20
TOTAL ACTIVO (A+B)			56.899.760,64	887.645,08



BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL			
NIF:	A-29.029.410		
DENOMINACION SOCIAL: ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/03/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO		42.942.649,89	29.307,47
A-1) Fondos Propios		42.942.649,89	29.307,47
I. Capital			
Capital escriturado	10	60.200,00	60.200,00
III. Reservas			
Legal y estatutarias	10	60.200,00	60.200,00
Otras reservas		42.880.009,46	67.185,80
V. Resultados de ejercicios anteriores			
Remanente	10	12.020,24	12.020,24
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		42.867.989,22	55.165,56
VI. Otras aportaciones de socios			
Remanente	10	-348.078,33	-333.391,85
VII. Resultado del ejercicio			
Remanente	10	0,00	0,00
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	10	-348.078,33	-333.391,85
Otras aportaciones de socios	10	250.000,00	250.000,00
Resultado del ejercicio	10	100.518,76	-14.686,48
B) PASIVO NO CORRIENTE		10.450.165,48	848.124,12
II. Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	8	10.079.872,39	174.738,19
Acreedores por arrendamiento financiero	9	9.390.431,57	165.808,15
Otros pasivos financieros		58.881,79	0,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	17	630.559,03	8.930,04
IV. Pasivos por impuesto diferido			
Pasivos por impuesto diferido	11	99.382,13	673.385,93
C) PASIVO CORRIENTE		3.506.945,27	10.213,49
III. Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	8	2.555.863,44	0,00
Acreedores por arrendamiento financiero	8	2.546.479,47	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores	9	9.383,97	0,00
Acreedores varios		951.081,83	10.213,49
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		5.169,53	4.646,77
Pasivos por impuesto corriente		398.729,61	532,32
Otras deudas con las Administraciones Públicas		516,60	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	0,00	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas		546.666,09	5.034,40
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		56.899.760,64	887.645,08



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL			
NIF:	A-29.029.410		
DENOMINACION SOCIAL:			
ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.			
(DEBE / HABER)	NOTAS EXPLICATIVAS	01/01/2023- 31/03/2023	01/01/2022- 31/12/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12	1.140.133,88	0,00
b) Prestaciones de servicios		1.140.133,88	0,00
Otros ingresos de explotación		21.710,86	36.849,48
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		21.710,86	36.849,48
Gastos de personal		-175.833,30	0,00
a) Sueldos, salarios y asimilados		-132.371,24	0,00
b) Cargas sociales	12	-43.462,06	0,00
Otros gastos de explotación		-647.944,37	-23.662,36
a) Servicios exteriores		-611.272,35	-17.756,51
b) Tributos		-36.972,02	-5.905,85
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		300,00	0,00
Amortización del inmovilizado		-79.946,24	-28.051,86
Otros resultados	12	-2.847,49	4.647,36
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		255.273,34	-10.217,38
Ingresos financieros		0,00	0,00
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,00	0,00
a1) De terceros		0,00	0,00
Gastos financieros		-154.754,58	-4.469,10
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-140.723,51	-3.241,79
b) Por deudas con terceros		-14.031,07	-1.227,31
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-154.754,58	-4.469,10
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		100.518,76	-14.686,48
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTES DE OPERACIONES CONTINUADAS		100.518,76	-14.686,48
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		100.518,76	-14.686,48



B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO A 31.03.2023	Capital		Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	TOTAL
	Escriturado						
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	60.101,21		51.958,14	-318.283,30	250.000,00	-14.819,91	28.956,14
I. Ajustes por cambios de criterio 2020 y anteriores							
II. Ajustes por errores 2020 y anteriores							
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	60.101,21		51.958,14	-318.283,30	250.000,00	-14.819,91	28.956,14
I. Total ingresos y gastos reconocidos						-14.886,48	-14.886,48
II. Operaciones con socios o propietarios	98,79						98,79
1. Aumentos de capital	98,79						98,79
2. (-) Reducciones de Capital							0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)							0,00
4. (-) Distribución de dividendos							0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).							0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto			15.227,66	-15.108,55		14.819,91	14.939,02
1. Distribución del Rdo.				-14.819,91		14.819,91	0,00
2. Compensación del Rdo.							0,00
3. Otras variaciones			15.227,66	-288,64			14.939,02
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	60.200,00		67.185,80	-333.391,85	250.000,00	-14.886,48	29.307,47
I. Ajustes por cambios de criterio 2022							0,00
II. Ajustes por errores 2022							0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023	60.200,00		67.185,80	-333.391,85	250.000,00	-14.886,48	29.307,47
I. Total ingresos y gastos reconocidos						100.518,76	100.518,76
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00		42.812.823,66	0,00	0,00	0,00	42.812.823,66
1. Aumentos de capital							0,00
2. (-) Reducciones de Capital							0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)							0,00
4. (-) Distribución de dividendos							0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).							0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios			42.812.823,66				42.812.823,66
7. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto						14.686,48	0,00
1. Distribución del Rdo.						14.686,48	0,00
2. Compensación del Rdo.						14.686,48	0,00
3. Otras variaciones							0,00
E. SALDO, FINAL DE 31.3.2023	60.200,00		42.880.009,46	-348.078,33	250.000,00	100.518,76	42.942.649,89



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL			
NIF:	A-29.178-902		
DENOMINACION SOCIAL: ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.			
	NOTAS DE LA MEMORIA	31.03.2023	31.12.2022
A. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos			
2. Ajustes del resultado			
Amortización del inmovilizado (+)		100.518,76	-14.686,48
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		234.400,82	32.520,96
Ingresos financieros (-)		79.946,24	28.051,86
Gastos financieros (+)		-300,00	
		154.754,58	4.469,10
3. Cambios en el Capital corriente.			
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		12.256,14	12.136,75
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		18.548,02	-2.828,78
		-6.291,88	14.965,53
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Pagos de intereses (-)		-154.754,58	-4.469,10
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)			
		192.421,14	25.502,13
B. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)			
Empresas del grupo y asociadas		0,00	-34.805,33
7. Cobros por desinversiones (+)			
Inmovilizado material		0,00	19.767,52
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7+6)			
		0,00	-15.037,81
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión		-5.577,21	
Deudas con entidades de crédito (+)		6.678,93	171.260,95
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			165.064,94
Otras deudas (+).			5.796,01
		6.678,93	400,00
Devolución y Amortización de			
Deudas con entidades de crédito (+)		-12.256,14	-186.152,25
Otras deudas (+).		-16.405,38	-186.152,25
		4.149,24	
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)			
		-5.577,21	-14.891,30
D. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E. AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)			
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		186.843,93	-4.426,98
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		2.136,20	6.563,18
		188.980,13	2.136,20



- 1 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA
- 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
- 3 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
- 4 - INMOVILIZADO MATERIAL
- 5 - INVERSIONES INMOBILIARIA
- 6 - INMOVILIZADO INTANGIBLE
- 7 - ACTIVOS FINANCIEROS
- 8 - PASIVOS FINANCIEROS
- 9 - ARRENDAMIENTOS
- 10 - FONDOS PROPIOS
- 11 - SITUACIÓN FISCAL
- 12 - INGRESOS Y GASTOS
- 13 - PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
- 14 - INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE
- 15 - COMBINACIONES DE NEGOCIO
- 16 - HECHOS POSTERIORES
- 17 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
- 18 - OTRA INFORMACIÓN



1 -ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A. fue constituida en Marbella (Málaga) el 6 de Mayo de 1974, mediante escritura pública por tiempo indefinido, estando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el tomo 1.324, libro 237, folio 155, hoja MA-9.447, siendo su CIF A-29029410.

El objeto social de la Sociedad inicialmente consistía en la construcción de edificios residenciales. Con fecha 24 de enero de 2023 se aprueba la modificación del objeto social por "a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820- actividad principal). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidas en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. B) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas que estén sometidas a un régimen similar al establecido por las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social 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 los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley. D) La tenencia de acciones participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva. E) Promoción Inmobiliaria. F) Construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial. Otras actividades: g) La adquisición, urbanización, parcelación y venta de terrenos, la promoción, financiación, construcción por cuenta propia o ajena, la administración, la gestión, arrendamiento por cuenta propia y ajena, la administración, gestión, arrendamiento y venta de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, apartamentos, y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A., como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI, se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, a saber:

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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado 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 en los cuatro balances trimestrales del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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 y 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 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI 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 la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta 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 mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI 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 la citada Ley.

4. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:
 - a) 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 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.
 - b) 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.



El dividendo deberá de ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

De la misma forma, tal y como se detalla en el Artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el período de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Las últimas cuentas anuales formuladas por los Administradores de la Sociedad corresponden a las del ejercicio 2022, que muestran unas pérdidas de 14.686,48 euros, un patrimonio neto de 29.307,47 euros y unos activos totales de 887.645,08 euros. Las cifras se han obtenido de las cuentas anuales formuladas por la Sociedad en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España.

La Entidad es sociedad dominante de un grupo formado por las sociedades Hotel Baviera, S.L., Francisco Gomez Reyes S.L., Garaje Finlandia, S.L., Local Finlandia, S.L. y Promociones Calanorte, S.L. No tiene obligación de formular cuentas anuales consolidadas por razones de tamaño.

La moneda funcional de la Sociedad es el Euro.



PROYECTO DE FUSIÓN

Con fecha 24 de enero de 2023, la Junta General y Universal de la Sociedad aprobó el proyecto de fusión entre ALFIL CONSTRUCCIONES, S.A.U. (como sociedad absorbente) y ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U., ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS, S.A.U. Y GOMEZ REYES, S.L. (como sociedades absorbidas).

Los Consejos de Administración de las entidades ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U., ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U. y GÓMEZ REYES, S.L. formularon sus respectivos balances de fusión cerrados a fecha 30 de septiembre de 2022, de conformidad con el artículo 36.1 de la LME y que no fueron auditados por no existir obligación legal de hacerlo.

En la sociedad ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U., (Sociedad Absorbente), el día 24 de enero de 2023, encontrándose presentes todos los miembros del Consejo de Administración de Gómez Reyes, S.L., accionista único de la Sociedad Absorbente (en adelante, el "Accionista Único"), se adoptaron determinadas decisiones, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General de Socios, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "Ley de Sociedades de Capital". Dichas decisiones son las que constan en la certificación incorporada a las cuales me remito para evitar reiteraciones innecesarias y que en síntesis son a saber:

- A) Aprobación del balance de fusión cerrado el 30 de septiembre de 2022.
- B) Se aprueba íntegramente el Proyecto de Fusión.
- C) Se decide aprobar la operación de fusión por absorción de "ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U.", "ALBENIZ ESPECTACULOS, S.A.U. y "GOMEZ REYES, S.L.", por parte de "ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U."
- D) Se aprueba la absorción de la totalidad del patrimonio total de las Sociedades Absorbidas por la Sociedad Absorbente.
- E) La fecha a partir de la cual la Fusión será considerada realizada a efectos contables es la del 1 de enero de 2023.
- F) Se delega, indistinta y solidariamente, en cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, incluido el Secretario no Consejero, el otorgamiento de la correspondiente escritura y la aclaración o subsanación que puedan precisarse para su inscripción registral.
- G) Administración y representación de la sociedad, haciendo constar que tras la fusión el Órgano de Administración de la Sociedad Absorbente no sufrirá modificación.

OTORGA

PRIMERO. Que la entidad mercantil "ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.", absorbe a "ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U.", "ALBENIZ ESPECTACULOS, S.A.U." y "GOMEZ REYES, S.L." de modo que la Sociedad Absorbente sucede universalmente a las Sociedades Absorbidas en todos sus derechos y obligaciones, transmitiéndose en bloque el patrimonio de las Sociedades Absorbidas a la Sociedad Absorbente, que se hace cargo de todos sus elementos tanto activos como pasivos, quedando extinguidas y disueltas las Sociedades Absorbidas, sin que se proceda a su respectiva liquidación, por haber adquirido todos sus patrimonios, activos y pasivos, la Sociedad Absorbente.

En consecuencia, la Sociedad Absorbente sucede íntegramente a título universal a las Sociedades Absorbidas en todos sus bienes, derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de estas aquella por el mero hecho del presente otorgamiento, sin ninguna reserva, excepción ni limitación.

La Sociedad Absorbente ocupará, en adelante, la posición jurídica de las Sociedades Absorbidas, quedando desde este momento como única persona legitimada para la plena, libre e ilimitada disposición sobre cualesquiera bienes, derechos, conocidos o no conocidos, que pertenezcan a las Sociedades Absorbidas, por cualquier título, de los cuales entra en este acto en posesión, y los que podrá recuperar, reivindicar y tratándose de créditos, exigirlos y cobrarlos de cualesquiera persona y entidades.

SEGUNDO. A partir del 1 de enero de 2022, las operaciones de la Sociedad Absorbidas se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente.

TERCERO. Las acciones de "ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U." y "ALBENIZ ESPECTACULOS, S.A.U." y las participaciones sociales "GOMEZ REYES, S.L. quedan amortizadas.



CUARTO. Hace constar el señor compareciente que la titularidad de las acciones suscritas por los socios de la Sociedad Absorbida 3 de conformidad con los términos previstos en las certificaciones unidas y en el Proyecto de Fusión se ha hecho constar en el Libro Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad Absorbente.

QUINTO. Los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente continuarán ostentando el cargo, hasta la fecha de expiración de los mismos o sus revocaciones, así como los apoderados de la misma o sus revocaciones, así como los apoderados de la misma y los de las Sociedades Absorbidas, los cuales asumen como propios, y cesan en su cargo a la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de las Sociedades Absorbidas.

Con fecha 30 de junio de 2023 la entidad mercantil "ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U." pasa a denominarse "ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A." mediante escritura de elevación a público.

2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel:

El balance a 31 de marzo de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, estados de cambios en el patrimonio neto, y estados de flujos de efectivos del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 31 de marzo de 2023 y las notas explicativas a 31 de marzo de 2023 (en adelante estados financieros y notas explicativas), se han preparado a partir de los registros contables a 31 de marzo de 2023, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Los estados financieros y notas explicativas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales.
3. 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.
4. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
5. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, 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.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la elaboración de los estados financieros y notas explicativas a 31 de marzo de 2023, se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a dicha fecha sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

4. Comparación de la información:

Se presenta a efectos comparativos junto con el balance a 31 de marzo de 2023, el último balance formulado, correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2022, referido a 31 de diciembre de 2022. Debido a que estos estados financieros intermedios se presentan de un periodo de 3 meses, la



cuenta de pérdidas y ganancias no es directamente comparable con las del ejercicio anterior que comprendía 12 meses.

5. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

6. Cambios en criterios contables

A 31 de marzo de 2023, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad Plan General Contable.

7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

8. Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance o en la cuenta de pérdidas y ganancias.

9. Importancia Relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2023.

3 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

1. Inmovilizado intangible:

a) Coste:

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valorana su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

b) Amortizaciones:

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada.

c) Deterioro de valor:

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

2. Inmovilizado material:

a) Coste:



Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la empresa, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Con respecto a los arrendamientos financieros en el momento inicial, se registra un activo de acuerdo con su naturaleza y un pasivo financiero por el valor razonable del activo arrendado. Los gastos directos iniciales inherentes a la operación se consideran como mayor valor del activo. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

b) Amortizaciones:

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma línea:

TIPOS DE ELEMENTOS	AÑOS DE VIDA ÚTIL
Construcciones	De 35 a 50
Instalaciones Técnicas	De 5 a 15
Maquinaria	De 5 a 15
Uillaje	De 4 a 8
Otras instalaciones	De 5 a 15
Mobiliario	De 5 a 15
Equipos para el proceso de la información	De 4 a 8
Elementos de transporte	De 6 a 12

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

c) Deterioro de valor:



A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

3. Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

o Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

o Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes afectos a arrendamientos financieros se contabilizará en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador. Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de



pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

5. Activos y pasivos financieros:

a) *Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros:*

Los **activos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles; no obstante, estos últimos podrán registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que notienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, las fianzas, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Posteriormente, estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se han valorado al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que corresponde a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde en la fecha de cierre de estas cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

En su caso, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se ha utilizado el valor de cotización del activo, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Activos financieros mantenidos para negociar

Los activos financieros mantenidos para negociar se han valorado inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le han sido directamente atribuidos se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente, se han valorado por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se haya podido incurrir en su enajenación. Los cambios que se han producido o produzcan en el valor razonable se han imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Activos financieros a coste

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más



los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se han reconocido utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se ha declarado el derecho del socio a recibirlo.

Distribuciones al socio único: Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por el socio único.

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Los **pasivos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles; no obstante, estos últimos, así como las comisiones financieras que se carguen a la empresa cuando se originen las deudas con terceros se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como las fianzas y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal continuarán valorándose por dicho importe

Pasivos financieros mantenidos para negociar

Para la valoración de estos pasivos financieros se han utilizado los mismos criterios que los señalados en el apartado de activos financieros mantenidos para negociar.

b) Correcciones valorativas por deterioro:

Al 31 de marzo de 2023, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias, en el caso 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 han ocurrido después de su reconocimiento inicial y que han ocasionado una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

En las inversiones en el patrimonio de empresas que no sean del grupo admitidas a cotización, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se ha utilizado el valor de cotización del activo, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Las inversiones no admitidas a cotización se toman en consideración el patrimonio neto de la empresa participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro ha tenido como límite el valor en libros de la inversión que está reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

c) Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros:

Los criterios utilizados para dar de baja un activo financiero son que haya expirado o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Una vez se ha dado de baja el activo, la ganancia o pérdida surgida de esta operación formará parte del resultado del ejercicio en el cual ésta se haya producido.

En el caso de los pasivos financieros la empresa los da de baja cuando la obligación se ha extinguido. También se da de baja un pasivo financiero cuando se produce con condiciones sustancialmente diferentes.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

d) Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas:

No se han realizado inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

e) Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros:

Los intereses y dividendos de activos financieros reportados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.



6. Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa:

No se han contabilizado instrumentos de patrimonio propio durante el ejercicio.

7. Existencias:

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

8. Transacciones en moneda extranjera:

No existen transacciones en moneda extranjera.

9. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

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.

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

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen

especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5

por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

Adicionalmente, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad 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 del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

10. Ingresos y gastos:

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

11. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

Los administradores confirman que 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 del mismo.

13. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o



inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

La imputación a resultados de las subvenciones, donaciones y legados que tengan el carácter de no reintegrables se efectuará atendiendo a su finalidad.

14. Combinaciones de negocios:

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, así como en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa.

En el supuesto excepcional de que el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

15. Negocios conjuntos:

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

16. Transacciones entre partes vinculadas:

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de Cuentas Anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de Cuentas Anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de Cuentas Anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o

de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las Entidades sobre las

que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4 - INMOVILIZADO MATERIAL

Las partidas que componen el inmovilizado material de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas presentan el siguiente detalle:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2022	983.774,11	0,00	983.774,11
(-) Salidas	-61.712,22		-61.712,22
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2022	922.061,89	0,00	922.061,89
C) SALDO INICIAL BRUTO, A 01.01.2023	922.061,89	0,00	922.061,89
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	119.613,75	1.344.631,60	1.464.245,35
(-) Disminución por traspasos a inversiones inmobiliarias	-922.061,89		-922.061,89
D) SALDO FINAL BRUTO, A 31.03.2023	119.613,75	1.344.631,60	1.464.245,35
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022	178.616,81	0,00	178.616,81
(+) Dotación a la amortización ejercicio 2022	28.051,86		28.051,86
(-) Disminuciones por salidas, bajas y reducciones o traspasos	-41.944,70		-41.944,70
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2022	164.723,97	0,00	164.723,97
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL A 01.01.2023	164.723,97	0,00	164.723,97
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		928.768,45	928.768,45
(+) Dotación a la amortización a 31.03.2023		79.946,24	79.946,24
(-) Disminuciones traspasos a inversiones inmobiliarias	-89.608,98		-89.608,98
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL A 31.03.2023	75.114,99	1.008.714,69	1.083.829,68
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL A 01.01.2023	0,00	0,00	0,00
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL A 31.03.2023	44.498,76	335.916,91	380.415,67

Las adquisiciones mediante combinación de negocio proceden de la fusión indica en la nota 1.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

La Sociedad no posee inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.

No se han capitalizado gastos financieros de ningún tipo en el ejercicio.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su 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.

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado material.

5 - INVERSIONES INMOBILIARIAS

- a) Las partidas que componen las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas es el siguiente:
- b)

	Terrenos	Construcciones	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00
C) SALDO INICIAL BRUTO, A 01.01.2023	0,00	0,00	0,00
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	0,00	0,00	0,00
D) SALDO FINAL BRUTO, A 31.03.2023	66.089.042,23	32.000.133,55	98.089.175,78
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022	66.089.042,23	32.000.133,55	98.089.175,78
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2022		0,00	0,00
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL A 01.01.2023		0,00	0,00
(+) Aumentos por adquisiciones mediante combinaciones de negocios		0,00	0,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL A 31.03.2023		4.449.801,35	4.449.801,35
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022		4.449.801,35	4.449.801,35
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2022	0,00	0,00	0,00
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL A 01.01.2023	0,00	0,00	0,00
(+) Aumentos mediante combinaciones de negocios	0,00	0,00	0,00
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL A 31.03.2023	59.318.522,05		59.318.522,05
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL A 31.03.2023	59.318.522,05	0,00	59.318.522,05
	6.770.520,18	27.550.332,20	34.320.852,38

Las adquisiciones mediante combinación de negocio ascienden a un valor neto contable de 34.320.852,38 euros procedentes de la fusión indica en la nota 1.

A fecha de formulación de esta nota explicativa, la sociedad aún no había finalizado el proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los inmuebles que han sido aportados en el proceso de fusión. Los administradores estiman que en los próximos meses quedarán inscritas todos los inmuebles.

- b) En el periodo de los tres primeros meses del ejercicio 2023, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inversiones inmobiliarias. Los deterioros de valor de las inversiones inmobiliarias fusionadas ascienden a 31 de marzo de 2023 a 59.318.522,05 euros.
- c) La Sociedad presenta en este epígrafe terrenos y construcciones destinadas a obtener rentas mediante su arrendamiento o enajenación.
- c) Los ingresos derivados del alquiler de inmuebles ascienden en el periodo de 1 de enero de 2023 a 31 de marzo de 2023 a 1.138.519,96 euros.
- d) El valor neto contable de los bienes que están afectos a garantías de préstamos hipotecarios asciende a 2.750.155,64 euros.
- f) La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su 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 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

Las partidas que componen el inmovilizado intangible de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas es el siguiente:

	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones Informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2022					0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2022					0,00
C) SALDO INICIAL BRUTO, A 01.01.2023					0,00
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	2.049.058,09	37,84	32.526,73	6.001.881,20	8.083.503,86
D) SALDO FINAL BRUTO, A 31.03.2023	2.049.058,09	37,84	32.526,73	6.001.881,20	8.083.503,86
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022					0,00
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2022					0,00
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL A 01.01.2023					0,00
(+) Aumentos por adquisiciones mediante combinaciones de negocios	965.438,03	37,84	32.526,73		998.002,60
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL A 31.03.2023	965.438,03	37,84	32.526,73		998.002,60
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022					0,00
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo mediante combinación de negocios				3.519.373,60	3.519.373,60
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL A 31.03.2023				3.519.373,60	3.519.373,60
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL A 31.03.2023	1.083.620,06	0,00	0,00	2.482.507,60	3.566.127,66

Las adquisiciones de inmovilizado intangible proceden de la fusión indica en la nota 1.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

El importe de los bienes totalmente amortizado asciende a 32.564,57 euros.

Los bienes afectos a reversión ascienden a un valor neto contable de 1.083.620,06 euros, correspondiente a una concesión administrativa concedida en 1997 por un periodo de 70 años.

La partida "Otro inmovilizado intangible" recoge derechos de edificabilidad cuyo valor neto contable asciende a 2.482.507,60 euros.

En el periodo de los tres primeros meses del ejercicio 2023, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes del inmovilizado intangible.

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

La información sobre los activos financieros a largo plazo a 31 de marzo de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, excepto los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, es la siguiente:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
- Cartera de Negociación							0,00	0,00
- Designados							0,00	0,00
- Otros							0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado					2.487.546,31	46.491,16	2.487.546,31	46.491,16
Activos Financieros a coste							0,00	0,00
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto							0,00	0,00
Derivados de cobertura							0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	2.487.546,31	46.491,16	2.487.546,31	46.491,16

La siguiente tabla muestra la clasificación de los activos financieros a corto plazo, exceptuando el efectivo y otros activos equivalentes a 31 de marzo de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
- Cartera de Negociación							0,00	0,00
- Designados							0,00	0,00
- Otros							0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado							0,00	0,00
Activos financieros a coste	50.000,00				15.547.895,88	46.585,83	15.597.895,88	46.585,83
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto								
Derivados de cobertura							0,00	0,00
TOTAL	50.000,00	0,00	0,00	0,00	15.547.895,88	46.585,83	15.597.895,88	46.585,83

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

c.1) La información sobre empresas del grupo en el ejercicio se detalla en el siguiente cuadro:

NIF	Denominación	Domicilio	F. Jurídica	% Capital		Valor neto contable
				Directo	derechos de voto	
B92493618	Hotel Baviera, S.L.	Avenida Ricardo Soriano, 19 - 7, MARBELLA, MALAGA	Sociedad Limitada	100%	100%	107.168,40
B93691012	Garaje Finlandia, S.L.	CALLE LUIS OLIVER, 17. 29602, MARBELLA, MALAGA	Sociedad Limitada	100%	100%	6.931,13
B29380524	Francisco Gomez Reyes, S.L.	Avda Ricardo Soriano, 19, MARBELLA, MALAGA	Sociedad Limitada	100%	100%	23.808,40
B92952290	Local Finlancia 17, S.L.	Avenida Ricardo Soriano, 19 - 7, MARBELLA, MALAGA	Sociedad Limitada	100%	100%	28.162,84
B20826707	Promociones Calanorte, S.L.	Plaza de Marugame, 4 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	Sociedad Limitada	100%	100%	3.006,00
Total importe						169.076,77

8 -PASIVOS FINANCIEROS

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías a 31 de marzo de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Deudas con entidades de		Obligaciones y otros		Derivados y otros		TOTAL	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	9.390.431,57	165.808,15			788.822,95	682.315,97		848.124,12
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
- Cartera de Negociación								
- Designados								
- Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	9.390.431,57	165.808,15			788.822,95	682.315,97	10.179.254,52	848.124,12

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de marzo de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, es:

CATEGORIAS	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	2.546.479,47	0,00			413.799,71	5.179,09	2.960.279,18	5.179,09
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
- Cartera de negociación							0,00	0,00
- Designados							0,00	0,00
- Otros							0,00	0,00
Derivados de cobertura							0,00	0,00
TOTAL	2.546.479,47	0,00	0,00	0,00	413.799,71	5.179,09	2.960.279,18	5.179,09

La Sociedad tiene registrada una póliza de crédito en el pasivo a largo plazo por importe de 9.172.708,18 euros. La póliza se reduce anualmente hasta el 1 de diciembre de 2023 en cantidades de 500.000 euros, excepto en 2027 y 2030 cuya reducción será de 1.000.000 euros. El crédito a 1 de diciembre de 2033 quedará establecido en 5.500.000 euros. Entre otras condiciones y garantías, y sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de las Acreditadas establecida de conformidad con el artículo 1.911 del Código Civil, ha sido determinante para que CaixaBank conceda el Crédito el otorgamiento por las Acreditadas de las siguientes garantías:

1. Prenda sobre los derechos de crédito derivados de las pólizas de seguro de la Finca (la "Prenda sobre Seguros");
2. Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento existentes en relación con la Finca (la "Prenda sobre Arrendamientos"); y
3. Promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento que en el futuro se suscriban en relación con la Finca (la "Promesa de Prenda sobre Arrendamientos", y conjuntamente con la Hipoteca, la Prenda sobre Seguros y la Prenda sobre Arrendamientos, las "Garantías").

9 - ARRENDAMIENTOS

9.1. Arrendamientos financieros

A 31 de marzo de 2023, el capital pendiente de pago por los arrendamientos financieros asciende a un total de 68.265,76 euros correspondientes a dos contratos de leasing. Dichos arrendamientos financieros se han registrado siguiendo los principios contables establecidos.

10 - FONDOS PROPIOS

A 31 de marzo de 2023, el capital social de ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U., asciende a 60.200,00 euros (60.101,21 euros a 31 de diciembre de 2022) y está representado por 10.000 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 6,02 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El detalle de los principales accionistas de la Sociedad a 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

	31.03.23
GOMEZ PALMA, FRANCISCO DE ASIS	16,67%
GOMEZ PALMA, MARIA FATIMA	16,67%
GOMEZ PALMA, MARIA IRENE	16,67%
GOMEZ PALMA, MARIA NIEVES	16,67%
GOMEZ PALMA, MARIA	16,67%
GOMEZ PALMA, MANUEL	16,67%
TOTAL	100,00%



Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2023 y a 31 de diciembre 2022 es el siguiente:

	31.03.2022	31.12.2022
Reserva legal	12.020,24	12.020,24
Reservas Voluntarias	42.867.989,22	55.165,56

(i) Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, el 20% del capital social. A 31 de marzo de 2023 la reserva legal de la Sociedad asciende a 12.020,24 euros. Por lo tanto, la reserva legal cumple con la exigencia descrita en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

11 - SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

<u>Deudor</u>	31.3.2023
Hacienda Pública, deudor por IS	64.174,29
Activos por diferencias temporarias	15.159,28
Hacienda Pública, deudor por diversos conceptos	3.888,20
Hacienda Pública, deudora por IVA	0,00
<u>Acreedor</u>	31.3.2023
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-83.519,59
Organismos de la Seguridad Social Acreedora	-28.657,01
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-130.365,05
Otros acreedores	-304.124,44
Pavisos por Diferencias temporales imponible	-270.910,96

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Bajo



este régimen especial, la sociedad se encuentra sujeta a un tipo de gravamen del 0%.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de marzo de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales. La Sociedad no tiene abierto ningún procedimiento tributario de comprobación o inspección.

12 INGRESOS Y GASTOS

12.1 El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	01.01.2023- 31.03.2023
1. Consumo de mercaderías	
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	
- nacionales	
- adquisiciones intracomunitarias	
- importaciones	
b) Variación de existencias	
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	
- nacionales	
- adquisiciones intracomunitarias	
- importaciones	
b) Variación de existencias	
3. Cargas sociales:	-43.462,06
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	-43.462,06
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	
c) Otras cargas sociales	
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	-2.847,49
6. Gastos asociados a una reestructuración:	
a) Gastos de personal	
b) Otros gastos de explotación	
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	
d) Otros resultados asociados a la reestructuración	

Del detalle anterior, los ingresos excepcionales ascienden a 526,07€ y los gastos excepcionales que ascienden a 3.373,56€.

12.2 Información sobre los contratos con clientes.



1. El desglose del importe neto de la cifra de negocios por región geográfica, en los tres primeros meses del ejercicio 2023 es el siguiente:

Cifra de negocios según mercado geográfico	01/01/2023 - 31/03/2023
Nacional, total:	1.140.133,88
Resto Unión Europea, total:	
Resto del mundo, total:	
Total INCN	1.140.133,88

2. El desglose del importe neto de la cifra de negocios por tipo de cliente, en los tres primeros meses del ejercicio 2023 es el siguiente:

Cifra de Negocios por Categoría de Clientes	01/01/2023 - 31/03/2023
Clientes Extranjeros	
Clientes Nacionales, de los cuales:	1.140.133,88
Sector Privado	1.140.133,88
Total INCN	1.140.133,88

3. El desglose del importe neto de la cifra de negocios por tipo de contrato en función de la duración del contrato, en los tres primeros meses del ejercicio 2023 es el siguiente:

Cifra de Negocios por la duración del contrato	01/01/2023 - 31/03/2023
Contratos a corto plazo	
Contratos a largo plazo	1.140.133,88
Total INCN	1.140.133,88

4. El desglose del importe neto de la cifra de negocios en función del calendario de transferencia de los bienes o servicios, en los tres primeros meses del ejercicio 2023 es el siguiente:

5. El desglose del importe neto de la cifra de negocios por tipo de contrato en función del canal de venta, en los tres primeros meses del ejercicio 2023 es el siguiente:

Cifra de Negocios en función del canal de venta	01/01/2023 - 31/03/2023
Bienes vendidos directamente a clientes	1.140.133,88
Bienes vendidos a través de intermediarios	
Servicios transformados directamente a clientes	
Total INCN	1.140.133,88

13 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

No existen provisiones en el balance.

14 INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

Los administradores confirman que 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 del mismo.



15. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Con fecha 7 de diciembre de 2022 los Consejos de Administración de las entidades "ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.", "ENRIQUE ALEMAN, S.A.U.", "ALBENIZ ESPECTACULOS, S.A.U. y "GOMEZ REYES, S.L." redactaron y suscribieron un proyecto común y conjunto de fusión por absorción, el cual fue depositado en el Registro Mercantil de Málaga el día 13 de diciembre de 2022. Este fue aprobado por la Juntas Generales de las sociedades anteriormente mencionadas con fecha 24 de enero de 2023.

Las razones principales que han motivado la combinación de negocios son las siguientes:

- La disminución de costes
- Reducción de la complejidad de la gestión del negocio
- Disminución de la carga administrativa
- Mayor calidad organizativa
- Mayor efectividad en la ejecución del negocio
- Modelo organizativo único
- Aglutinar el Patrimonio Inmobiliario en Sociedad Participantes.

La Sociedad ha realizado la Fusión mediante dos métodos. La Fusión Inversa que es cuando la sociedad filiar pasa a tomar el control de su grupo matriz; y la fusión Gemelar que es cuando la fusión se produce entre sociedades íntegramente participadas de forma directa o indirecta por el mismo socio.

La fusión Inversa se ha realizado entre las sociedades Alfil de Construcciones y Gómez Reyes; y la Fusión Gemelar entre las sociedades Alfil de Construcciones, Enrique Alemán y Albéniz de Espectáculos.

La Sociedad Absorbente ha registrado contablemente una reserva por el importe equivalente al mismo, sin que se produzca modificación de la cifra de capital social de esta área, y, por ende, modificación de sus Estatutos Sociales. El importe de reservas registradas asciende a 42.812.823,66 euros.

Las sociedades Enrique Alemán, Espectáculos Albéniz y Gómez Reyes quedan absorbidas por Alfil de Construcciones, de modo que Enrique Alemán, Espectáculos Albéniz y Gómez Reyes quedan extinguidas mediante su disolución sin liquidación, habiéndose transmitido en bloque todo su patrimonio a Alfil de Construcciones que adquirió, por sucesión universal, los activos, pasivos, derechos y obligaciones.

La totalidad de los trabajadores incluidos en la plantilla de la Sociedad absorbida pasaran a formar parte de la plantilla de la Sociedad Absorbente, manteniendo la antigüedad y las mismas condiciones contractuales que tenían en la sociedad absorbida.

16. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores acaecidos con posterioridad al cierre de estas cuentas, que puedan provocar una información adicional en la memoria de estas cuentas anuales.



17 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

- a) Las operaciones realizadas con partes vinculadas, en el periodo de 1 de enero de 2023 a 31 de marzo de 2023 son las que se detallan a continuación. En el ejercicio anterior, la sociedad no realizó operaciones con partes vinculadas:

Operaciones con partes vinculadas en el periodo 01.01.23-31.03.23	Otras empresas del grupo
Ingresos por prestación de servicios	79.000,00

- b) Los saldos pendientes con partes vinculadas, a 31 de marzo de 2023 son los que se presentan a continuación. En el ejercicio anterior, la sociedad no presenta saldos con partes vinculadas:

Saldo pendiente con partes vinculadas en el periodo finalizado a 31.03.23	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE	1.541.246,71	1.115.376,37
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.541.246,71	
Instrumentos de patrimonio	169.076,77	
Créditos a empresas	1.372.169,94	
Inversiones financieras a largo plazo		1.115.376,37
Créditos a terceros		1.103.802,16
Otros activos financieros		11.574,21
B) ACTIVO CORRIENTE	15.137.694,10	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19.635,54	
Otros activos financieros	19.635,54	
Inversiones financieras a corto plazo	15.103.397,87	
Instrumentos de patrimonio		
Otros activos financieros	15.103.397,87	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.660,69	
Cientes empresas del grupo	14.660,69	
C) PASIVO NO CORRIENTE	-99.382,13	
Deudas a largo plazo		
Otros pasivos financieros		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-99.382,13	
D) PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo		
Otros pasivos financieros		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		

18 - OTRA INFORMACIÓN

Políticas y gestión de riesgos

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros como son: el riesgo de mercado, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez, el riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo y el riesgo asociado al régimen fiscal especial de las SOCIMI. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los

efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

En la actualidad nos encontramos en un entorno macroeconómico con un elevado nivel de incertidumbre provocado principalmente por el conflicto Ucrania Rusia.

Atendiendo a esta circunstancia y a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que éstas pueden provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la Sociedad y a sus sociedades participadas (tipos de interés, precio de las acciones, ocupación de las inversiones inmobiliarias, aumento de la morosidad, incremento en las bonificaciones concedidas, contracción del mercado de crédito, etc.)

Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Efectivo y equivalentes de efectivo

A 31 de marzo de 2023, la Sociedad mantiene efectivo por 188.980,13 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras de elevado nivel crediticio. La totalidad del saldo mantenido es de libre disposición.

Riesgo fiscal

La Sociedad y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de marzo de 2023 se cumplen todos los requisitos. Por lo tanto, la Sociedad mantendrá su acogimiento al Régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales.

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

Los Administradores de la Sociedad realizan una supervisión constante del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI, y estiman que en la actualidad no existe riesgo fiscal asociado al incumplimiento del régimen SOCIMI.

Otra información

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

A 31 de marzo de 2023, el número de personal asciende a 29 empleados.

El gasto por sueldos, salarios y asimilados correspondiente a los 3 primeros meses del año asciende a 132.371,24 euros.

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual 33%.



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

Reunidos en Marbella los consejeros de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. con fecha 13 de noviembre de 2023 proceden a formular los estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2023, que comprende el balance a dicha fecha y 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 periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 31 de marzo de 2023.

Firmantes:

Firmado por GOMEZ PALMA MARIA - ***2525** el día 13/11/2023
con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GOMEZ PALMA FRANCISCO DE ASIS - ***3730** el día
13/11/2023 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

GOMEZ
PALMA
MARIA NIEVES
- 31213739W

Firmado digitalmente por GOMEZ
PALMA MARIA NIEVES - 31213739W
Fecha: 2023.11.13 11:11:00 +01'00'

Anexo II: Procedimientos acordados al 31 de octubre de 2023

**INFORME DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS
SOBRE LA IDENTIFICACION DE CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN
LOS ACTIVOS Y DEUDAS
DE LA SOCIEDAD
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
A 31 DE OCTUBRE DE 2023**

EMITIDO POR:

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.

**MIEMBRO DEL CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA -
REGISTRO GENERAL DE ECONOMISTAS AUDITORES NUMERO S1025
NUMERO DE INSCRIPCION EN EL R.O.A.C. S0569**

CONSTA DE:

3 FOLIOS

1 ANEXO

INFORME DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DE CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LOS ACTIVOS Y DEUDAS

A los administradores de **ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.**, y Bolsas y Mercados Españoles (BME), por encargo del administrador de la sociedad:

Finalidad de este informe de procedimientos acordados y restricciones a su utilización y distribución

Nuestro informe de procedimientos acordados sobre la información incluida en el documento “*Estados financieros intermedios establecidos a fecha 31 de octubre del ejercicio 2023, comparativos con los establecidos a 31 de marzo de 2023, compuestos por balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y notas explicativas*” (el “Anexo”) de Alfil Patrimonial Socimi, S.A., se emite únicamente con objeto de identificar cambios significativos en los activos y deudas de la sociedad.

Responsabilidad de la Parte Contratante

Los administradores de Alfil Patrimonial Socimi, S.A., han confirmado que los procedimientos acordados son adecuados para la finalidad del encargo. Los administradores de Alfil Patrimonial Socimi, S.A., son asimismo responsables de la preparación y presentación de la información contenida en el documento “*Estados financieros intermedios establecidos a fecha 31 de octubre del ejercicio 2023, comparativos con los establecidos a 31 de marzo de 2023, compuestos por balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y notas explicativas*” sobre la que se aplican los procedimientos acordados.

Los destinatarios del informe son responsables de la suficiencia de los procedimientos llevados a cabo para los propósitos perseguidos.

Responsabilidad del auditor

Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo normas profesionales de general aceptación en España aplicables a los encargos de procedimientos acordados basadas en la norma internacional ISRS 4400R que regula la actuación del auditor en este tipo de encargos. En un trabajo de procedimientos acordados es el lector del informe quien obtiene sus propias conclusiones a la luz de los hallazgos objetivos sobre los que se le informa, derivados de la aplicación de los procedimientos concretos definidos por ustedes con el mencionado propósito.

En ningún caso asumimos responsabilidad alguna sobre la suficiencia de los procedimientos aplicados.

Debido a que los procedimientos descritos no constituyen una auditoría, ni una revisión, ni un encargo de aseguramiento, no expresamos una opinión o conclusión sobre la información contenida en el Anexo adjunto, tomado en su conjunto. Si se hubieran aplicado procedimientos adicionales, se podrían haber puesto de manifiesto otros asuntos sobre los cuales les habríamos informado.

Ética profesional y control de calidad

Hemos cumplido los requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código del IESBA, por sus siglas en inglés). Para los fines de este encargo, no existen requerimientos de independencia que estemos obligados a cumplir.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad (NICC) 1, Control de calidad en las firmas de auditoría que realizan auditorías y revisiones de estados financieros, así como otros encargos que proporcionan un grado de seguridad y servicios relacionados y, por lo tanto, mantiene un sistema de control de calidad exhaustivo que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requerimientos de ética, las normas profesionales y los requerimientos legales y reglamentarios aplicables.

Procedimientos y hallazgos

Los procedimientos acordados aplicados han sido los siguientes:

1. Obtención del Anexo “Estados financieros intermedios establecidos a fecha 31 de octubre del ejercicio 2023, comparativos con los establecidos a 31 de marzo de 2023, compuestos por balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y notas explicativas” y suscrito por el administrador de la sociedad.

2. En relación con dicho Anexo:

- Obtención de un detalle de los movimientos de activos, comprobando las altas y bajas de los mismos durante el periodo objeto de análisis con el fin de determinar movimientos significativos en las partidas de activo, solicitando la documentación justificativa de las operaciones realizadas.
- Revisión analítica de la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo del 1 de enero de 2023 a 31 de octubre de 2023, analizando la razonabilidad de su evolución en el periodo citado.
- Obtención de información de la Central de información de riesgo del Banco de España, CIRBE, a 31 de octubre de 2023 y comprobación con las operaciones de deudas registradas.
- Obtención de un detalle de las variaciones de la deuda desde la fecha 31 de marzo del 2023 hasta el 31 de octubre de 2023, obteniendo la documentación soporte de las mismas.
- Obtención de extractos bancarios de cuentas corrientes y comprobación de cualquier movimiento relacionado con altas o bajas de activos o incrementos de pasivo.
- Obtención de las actas del Consejo de Administración y de la Junta General de la sociedad, en el periodo objeto de análisis con la finalidad de comprobar acuerdos que pudieran afectar a las partidas de activos o a las deudas.
- Obtención de confirmación escrita de asesores fiscales y legales, con la finalidad de conocer procesos de compra o ventas de inmuebles o de ampliación de acuerdos de financiación, de los que hayan recibido encargo.
- Obtención de confirmación escrita del consejo de administración, de la dirección y de la dirección financiera, al objeto de obtener información relativa a la compra o venta de activos y modificaciones de deuda, obteniendo confirmación escrita.

3. Hemos obtenido una carta de manifestaciones de los administradores, en la que se nos confirma su responsabilidad respecto a la preparación y contenido de la información sobre la que nosotros hemos aplicado los procedimientos acordados, sobre la exactitud e integridad de la información suministrada, y en relación con la suficiencia de los procedimientos llevados a cabo para los objetivos perseguidos.

Conclusión

De la aplicación de los procedimientos indicados anteriormente sobre información incluida en el documento *“Estados financieros intermedios establecidos a fecha 31 de octubre del ejercicio 2023, comparativos con los establecidos a 31 de marzo de 2023, compuestos por balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y notas explicativas”* (el “Anexo”) de Alfil Patrimonial Socimi, S.A., no se han puesto de manifiesto asuntos digno de mención respecto a cambios significativos en los activos y deudas de la sociedad en el periodo referido.

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.



Rafael Espinosa Guerrero
Economista – Experto Contable*

*Miembro del Registro de Expertos Contables del Consejo General de Economistas de España. Miembro nº 689

Málaga, 31 de enero de 2024

ANEXO I

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE LA
SOCIEDAD ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
REFERIDOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2023,
COMPARATIVOS CON LOS ESTABLECIDOS A 31 DE
MARZO DE 2023 COMPUESTOS POR BALANCE DE
SITUACIÓN Y PÉRDIDAS Y GANANCIAS

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL				
NIF:	A-29.029.410			
DENOMINACION SOCIAL:				
ALFIL DE CONSTRUCCIONES,		Euros	X	
S.A.U.		Miles		
		Millones		
ACTIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/10/2023	31/03/2023	
A) ACTIVO NO CORRIENTE		40.712.532,42	40.939.178,07	
I. Inmovilizado intangible	1	3.542.341,45	3.566.127,66	
Concesiones		1.059.833,85	1.083.620,06	
Otro inmovilizado intangible		2.482.507,60	2.482.507,60	
II. Inmovilizado material	2	577.599,10	380.415,67	
Terrenos y construcciones		44.498,76	44.498,76	
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		464.735,97	335.916,91	
Inmovilizado en curso y anticipos		68.364,37	0,00	
III. Inversiones inmobiliarias	3	34.022.196,14	34.320.852,38	
1. Terrenos		6.770.520,18	6.770.520,18	
2. Construcciones		27.251.675,96	27.550.332,20	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4	1.344.603,31	1.541.246,71	
Instrumentos de patrimonio		162.145,64	169.076,77	
Créditos a empresas		1.182.457,67	1.372.169,94	
V. Inversiones financieras a largo plazo	4	1.210.633,14	1.115.376,37	
Créditos a terceros		1.198.620,95	1.103.802,16	
Otros activos financieros		12.012,19	11.574,21	
VI. Activos por impuesto diferido		15.159,28	15.159,28	
B) ACTIVO CORRIENTE		16.240.782,25	15.960.582,57	
II. Existencias		57.299,86	57.299,86	
Productos en curso		57.299,86	57.299,86	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4	751.068,99	343.528,64	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		644.097,22	245.299,79	
Clientes empresas del grupo		14.660,69	14.660,69	
Deudores varios		18.708,40	12.555,23	
Personal		2.950,44	2.950,44	
Otros créditos con las Administraciones Públicas		70.652,24	68.062,49	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4	19.635,54	19.635,54	
Otros activos financieros		19.635,54	19.635,54	
V. Inversiones financieras a corto plazo	4	15.302.794,19	15.302.794,19	
Instrumentos de patrimonio		50.000,00	50.000,00	
Otros activos financieros		15.252.794,19	15.252.794,19	
VI. Periodificaciones a corto plazo		8.507,61	48.344,21	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		101.476,06	188.980,13	
Tesorería		101.476,06	188.980,13	
TOTAL ACTIVO (A+B)		56.953.314,67	56.899.760,64	

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL			
NIF:	A-29.029.410		
DENOMINACION SOCIAL: ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/10/2023	31/03/2023
A) PATRIMONIO NETO		42.744.744,57	42.942.649,89
A-1) Fondos Propios		42.744.744,57	42.942.649,89
I. Capital		60.200,00	60.200,00
Capital escriturado		60.200,00	60.200,00
III. Reservas		42.337.790,38	42.880.009,46
Legal y estatutarias		12.020,24	12.020,24
Otras reservas		42.325.770,14	42.867.989,22
V. Resultados de ejercicios anteriores		-348.078,33	-348.078,33
Remanente		0,00	0,00
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-348.078,33	-348.078,33
VI. Otras aportaciones de socios		250.000,00	250.000,00
VII. Resultado del ejercicio		644.832,52	100.518,76
VIII. Dividendo a cuenta		-200.000,00	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE		12.716.928,21	10.450.165,48
II. Deudas a largo plazo	5	12.346.635,12	10.079.872,39
Deudas con entidades de crédito		11.944.257,42	9.390.431,57
Acreedores por arrendamiento financiero		138.137,00	58.881,79
Otros pasivos financieros		264.240,70	630.559,03
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	99.382,13	99.382,13
IV. Pasivos por impuesto diferido		270.910,96	270.910,96
C) PASIVO CORRIENTE		1.491.641,89	3.506.945,27
III. Deudas a corto plazo	5	725.572,98	2.555.863,44
Deudas con entidades de crédito		722.369,34	2.546.479,47
Acreedores por arrendamiento financiero		3.203,64	9.383,97
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5	766.068,91	951.081,83
Proveedores		5.008,01	5.169,53
Acreedores varios		419.408,12	398.729,61
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.337,12	516,60
Pasivos por impuesto corriente		-21.744,77	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas		362.060,43	546.666,09
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		56.953.314,67	56.899.760,64

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL			
NIF:	A-29.029.410		
DENOMINACION SOCIAL: ALFIL DE CONSTRUCCIONES, S.A.U.			
(DEBE / HABER)	NOTAS EXPLICATIVAS	A 31/10/2023	A 31/03/2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	6	3.258.059,90	1.140.133,88
b) Prestaciones de servicios		3.258.059,90	1.140.133,88
Otros ingresos de explotación	6	294.159,37	21.710,86
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		294.159,37	21.710,86
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		0,00	0,00
Gastos de personal	6	-443.151,02	-175.833,30
a) Sueldos, salarios y asimilados		-352.337,17	-132.371,24
b) Cargas sociales		-90.813,85	-43.462,06
Otros gastos de explotación	6	-1.782.183,61	-647.944,37
a) Servicios exteriores		-1.539.023,50	-611.272,35
b) Tributos		-243.460,11	-36.972,02
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		300,00	300,00
Amortización del inmovilizado	6	-406.239,17	-79.946,24
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	26.000,00	0,00
b) Resultado por enajenaciones y otras		26.000,00	0,00
Otros resultados	6	-6.330,56	-2.847,49
A1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		940.314,91	255.273,34
Ingresos financieros	6	3.831,23	0,00
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.831,23	0,00
a1) De terceros		3.831,23	0,00
Gastos financieros	6	-443.226,06	-154.754,58
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-8.740,55	-140.723,51
b) Por deudas con terceros		-434.485,51	-14.031,07
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6	143.912,44	0,00
b) Resultado por enajenaciones y otras		143.912,44	0,00
A2) RESULTADO FINANCIERO		-295.482,39	-154.754,58
A3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		644.832,52	100.518,76
A4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTES DE OPERACIONES CONTINUADAS		644.832,52	100.518,76
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A5) RESULTADO DEL EJERCICIO		644.832,52	100.518,76

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS RESPECTO A LAS VARIACIONES DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS A 31 DE OCTUBRE DE 2023.

1.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación desde el 31 de marzo de 2023 a 31 de octubre de 2023 es el siguiente:

	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones Informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO BRUTO A 31.03.2023	2.049.058,09	37,84	32.526,73	6.001.881,20	8.083.503,86
(+) Entradas			0,00		0,00
(-) Salidas					0,00
B) SALDO BRUTO A 31.10.2023	2.049.058,09	37,84	32.526,73	6.001.881,20	8.083.503,86
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO BRUTO A 31.03.2023	(965.438,03)	(37,84)	(32.526,73)	0,00	(998.002,60)
(+) Dotación a la amortización del 31.03.2023 al 31.10.2023	(23.786,21)				(23.786,21)
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos					0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y reducciones o traspasos					0,00
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO BRUTO A 31.10.2023	(989.224,24)	(37,84)	(32.526,73)	0,00	(1.021.788,81)
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO A 31.03.2023	0,00	0,00	0,00	(3.519.373,60)	(3.519.373,60)
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo.					0,00
(-) Reversiones de correcciones valorativas por deterioro					0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y reducciones o traspasos					0,00
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO A 31.10.2023	0,00	0,00	0,00	(3.519.373,60)	(3.519.373,60)
G) VALOR NETO CONTABLE A 31.10.2023	1.059.833,85	0,00	0,00	2.482.507,60	3.542.341,45

No se han producido altas ni bajas durante el periodo.

2.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación desde el 31 de marzo de 2023 a 31 de octubre de 2023 es el siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en Curso	Total
A) SALDO BRUTO A 31.03.2023	119.613,75	1.344.631,60	0,00	1.464.245,35
(+) Resto de entradas	0,00	128.819,06	68.364,37	197.183,43
(-) Salidas				0,00
(-) Disminución por traspasos a inversiones inmobiliarias				0,00
B) SALDO BRUTO A 31.10.2023	119.613,75	1.473.450,66	68.364,37	1.661.428,78
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO BRUTO A 31.03.2023	(75.114,99)	(1.008.714,69)		(1.083.829,68)
(+) Dotación a la amortización del 31.03.2023 al 31.10.2023				0,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y reducciones o traspasos				0,00
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO BRUTO A 31.10.2023	(75.114,99)	(1.008.714,69)		(1.083.829,68)
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO A 31.03.2023	0,00	0,00		0,00
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo.				0,00
(-) Reversiones de correcciones valorativas por deterioro				0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y reducciones o traspasos				0,00
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO A 31.10.2023	0,00	0,00		0,00
G) VALOR NETO CONTABLE A 31.10.2023	44.498,76	464.735,97	68.364,37	577.599,10

Durante el periodo se han registrado altas de inmovilizado por importe de 128.819,06 euros correspondientes a la adquisición de instalaciones técnicas y otros inmovilizado materiales y 68.364,37 euros correspondientes a servicios profesionales y licencias activados a construcciones en curso. La deuda registrada por arrendamiento financiero relacionada con los activos adquiridos asciende a 84.047,71 euros.

3.- INVERSIONES INMOBIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación desde el 31 de marzo de 2023 a 31 de octubre de 2023 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
A) SALDO BRUTO A 31.03.2023	66.089.042,23	32.000.133,55	98.089.175,78
(+) Entradas			0,00
(-) Salidas			0,00
B) SALDO BRUTO A 31.10.2023	66.089.042,23	32.000.133,55	98.089.175,78
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO BRUTO A 31.03.2023	0,00	(4.449.801,35)	(4.449.801,35)
(+) Dotación a la amortización del 31.03.2023 al 31.10.2023		(298.656,24)	(298.656,24)
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y reducciones o traspasos			0,00
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO BRUTO A 31.10.2023	0,00	(4.748.457,59)	(4.748.457,59)
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO A 31.03.2023	(59.318.522,05)	0,00	(59.318.522,05)
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo.			0,00
(-) Reversiones de correcciones valorativas por deterioro			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y reducciones o traspasos			0,00
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO A 31.10.2023	(59.318.522,05)	0,00	(59.318.522,05)
G) VALOR NETO CONTABLE A 31.10.2023	6.770.520,18	27.251.675,96	34.022.196,14

No se han producido altas ni bajas durante el periodo.

4.- ACTIVOS FINANCIEROS

El movimiento habido de los activos financieros habidos en el balance de situación desde el 31 de marzo de 2023 a 31 de octubre de 2023 es el siguiente:

Largo plazo:

	Importe a 31.03.2023	Altas	Bajas	Importe a 31.10.2023
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.541.246,71	0,00	196.643,40	1.344.603,31
Instrumentos de patrimonio	169.076,77	0,00	6.931,13	162.145,64
Créditos a empresas	1.372.169,94	0,00	189.712,27	1.182.457,67
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.115.376,37	176.450,00	81.193,23	1.210.633,14
Créditos a terceros	1.103.802,16	176.000,00	81.181,21	1.198.620,95
Otros activos financieros	11.574,21	450,00	12,02	12.012,19

Corto plazo:

	Importe a 31.3.2023	Altas	Bajas	Importe a 31.10.2023
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	343.528,64	2.247.555,26	1.840.014,91	751.068,99
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	245.299,79	1.858.660,89	1.459.863,46	644.097,22
Clientes empresas del grupo	14.660,69	0,00	0,00	14.660,69
Deudores varios	12.555,23	230.110,36	223.957,19	18.708,40
Personal	2.950,44	0,00	0,00	2.950,44
Otros créditos con las Administraciones Públicas	68.062,49	158.784,01	156.194,26	70.652,24
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19.635,54	0,00	0,00	19.635,54
Otros activos financieros	19.635,54	0,00	0,00	19.635,54
V. Inversiones financieras a corto plazo	15.302.794,19	0,00	0,00	15.302.794,19
Instrumentos de patrimonio	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00
Otros activos financieros	15.252.794,19	0,00	0,00	15.252.794,19

5. PASIVOS FINANCIEROS

El movimiento habido de los pasivos financieros habidos en el balance de situación desde el 31 de marzo de 2023 a 31 de octubre de 2023 es el siguiente:

Largo plazo:

	Importe a 31.03.2023	Bajas	Altas	Trasposos entre cuentas	Importe a 31.10.2023
Deudas con entidades de crédito	9.390.431,57	36.578,89	194.554,68	2.395.850,06	11.944.257,42
- Pólizas de Crédito	9.172.708,18	0,00	194.554,68	2.395.850,06	11.763.112,92
- Resto de Deuda Bancaria	217.723,39	36.578,89	0,00	0,00	181.144,50
Acreedores por arrendamiento financiero	58.881,79	0,00	79.255,21	0,00	138.137,00
Otros pasivos financieros	630.559,03	507.545,53	141.227,20	0,00	264.240,70
- Proveedores a Largo Plazo	62.920,00	33.880,00	0,00	0,00	29.040,00
- Fianzas	567.639,03	473.665,53	141.227,20	0,00	235.200,70
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	99.382,13	0,00	0,00	0,00	99.382,13

Corto plazo:

	Importe a 31.03.2023	Bajas	Altas	Trasposos entre cuentas	Importe a 31.10.2023
Deudas con entidades de crédito	2.546.479,47	132.934,19	704.674,12	-2.395.850,06	722.369,34
- Pólizas de Crédito	2.491.458,74	0,00	615.695,85	-2.395.850,06	711.304,53
- Resto de Deuda Bancaria	55.020,73	132.934,19	88.978,27	0,00	11.064,81
Acreedores por arrendamiento financiero	9.383,97	10.972,83	4.792,50	0,00	3.203,64

	Importe a 31.03.2023	Bajas	Altas	Trasposos entre cuentas	Importe a 31.10.2023
Proveedores	5.169,53	138.759,17	138.597,65	0,00	5.008,01
Acreedores varios	398.729,61	1.012.524,65	1.033.203,16	0,00	419.408,12
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	516,60	121.819,43	122.639,95	0,00	1.337,12
Pasivos por impuesto corriente	0,00	21.744,77	0,00	0,00	-21.744,77
Otras deudas con las Administraciones Públicas	546.666,09	1.111.964,07	927.358,41	0,00	362.060,43

Según se muestra en el pasivo del balance, a 31 de octubre de 2023 con respecto al 31 de marzo de 2023 la deuda financiera se ha incrementado en 436.472,27 euros y los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se ha reducido en 185.012,92 euros, por lo que el pasivo refleja un incremento neto de 251.459,35 euros.

5. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS

a) Ingresos de explotación.

Grupo de cuentas contables	Concepto	Importes
70	Cifra neta de negocio	3.258.059,90
75	Otros ingresos	294.159,37

Los ingresos de explotación correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de octubre de 2023 proceden de los arrendamientos, prestaciones de servicios y otros ingresos que forman parte del objeto del tráfico de la empresa.

b) Gastos de explotación.

Concepto	Importes
Servicios exteriores	1.539.023,50
Otros gastos de explotación	243.460,11
Gasto de personal	443.151,02
Amortizaciones	406.239,17

Los gastos de explotación correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de octubre de 2023 proceden de las compras y otros gastos recurrentes necesarios para el desarrollo de la actividad principal.

c) Ingresos y gastos financieros.

Concepto	Importes
Ingresos financieros	147.743,67
Gastos financieros	443.226,06

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de octubre de 2023, se han devengado ingresos financieros, que corresponde en su mayor parte a los beneficios

obtenidos por la venta de participaciones en inversiones financieras, y gastos financieros que corresponde a los costes de financiación ajena.

c) Otros ingresos y gastos

Concepto	Importes
Ingresos extraordinarios	26.202,50
Excesos y reversiones de provisiones y deterioros	300,00
Gastos extraordinarios	6.533,06

A 22 de enero de 2024

Firmado por GOMEZ PALMA
MARIA - 27325253B el día
31/01/2024 con un

Dña. María Gómez Palma

Firmado por GOMEZ PALMA
FRANCISCO DE ASIS -
27337308Z el día

D. Francisco de Asís Gómez Palma

Anexo III: Valoración de la Compañía

Fair Value Opinion

Corporate Advisory – November 2023

gesvalt®

Diego Vilaró Colaanni
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 21/11/2023 13:02:01

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.



Report Number: 22-006175

Contents

01.

Background
Information

02.

Purpose
and Scope

03.

Sources of
Information

04.

Market
Analysis

05.

ALFIL PATRIMONIAL
SOCIMI, S.A.

06.

Valuation Process

07.

Conclusion and
Value Opinion

08.

Appendices

01

Background Information

1. Background Information

Following your instructions, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. has conducted the Fair Value analysis of **ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.**

Based on this, the purpose of this report is to provide our opinion, as an independent expert, in accordance with the requirement by **BME Scaleup**.

Next, we present the results of the study and analysis carried out.

02

Purpose and Scope

2. Purpose and Scope



The purpose of this report is to provide an opinion as an independent expert on the Fair Value of the company **ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.**, in relation to its situation as of 31st March, 2023 and assuming the accounting information at that date.

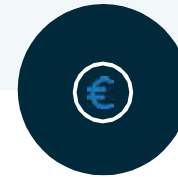
The net market value has been obtained through the valuation reports carried out by Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. as of 30th September 2022, except for the lands located at Paraje Las Chapas and south of the (AP-7) Mediterranean Highway (Marbella), whose valuation has been carried out as of 31st December 2022.

The valuation has been requested in order to serve as a tool for the company in order to be listed on **BME Scaleup**.



The standards fundamentally considered in completing this valuation are as follows:

- **IFRS 13** Fair Value Measurement.
- **IVS** (International Valuation Standards) issued by the International Valuation Standard Council.
- **Red Book** issued by RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

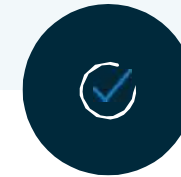


Based on said regulations, the following definitions have been adopted:

“Fair Value” definition applied:

“The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability, in an orderly transaction in the principal (or most advantageous) market, at the measurement date under current market conditions. (i.e. an exit price), regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique”.

This definition is similar to one of the meanings included in the Red Book (RICS) and in the definitions that in turn are included in the IVS.



Fair Value Hierarchy

Based on IFRS 13 and to increase the coherence and comparability of the fair value measurements made, the provisions of the standard regarding the application of variables of levels 1, 2 or 3, as the case may be, have been taken into account.

Valuation Methodology

The methods located in the following sections of the regulation are collected;

- **IFRS 13:** Valuation techniques included in paragraphs 61 to 66 of the regulation.
- **IVS 210:** Approach methods included in sections C16 - C39.

03

Sources of Information

3. Sources of Information

In the course of the study we had access to the following information, from the sources indicated and deemed reliable:

3.1. Information Provided by the Client

The information below has been provided by the client and is considered reliable for the valuation carried out.

- Audited Balance Sheet - ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. as of 31st March 2023.
- Audited Income Statement - ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. as of 31st March 2023.
- Loan repayments.
- Estimated structuring costs (from 2023 to 2028).
- Net book value of the assets in the real estate investment account and property, plant and equipment.
- Property valuation reports, carried out by Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. as of 30th September and 31st December 2022.

3.2. Additional Information

- Databases and recent valuation reports of Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Public information from official institutions: Spanish National Statistics Institute, Bank of Spain, Ministry of Economy and Finance, etc.
- Price performance, first quarter 2023. Housing report Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. March 2023.

04

Market Analysis

4. Market Analysis

This report compiles and analyses macroeconomic data and data on activity in the Spanish office real estate market.

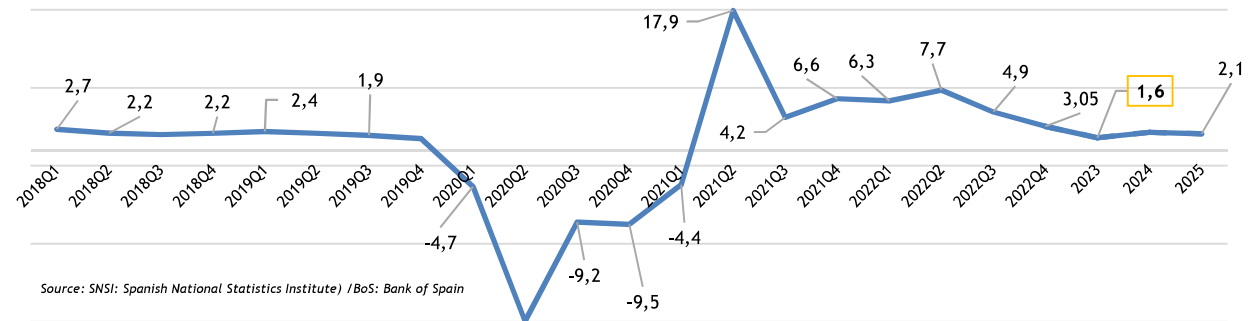
Despite persistent inflation and the expectation of higher interest rates, we believe the Spanish economy will continue to perform better than expected. Spain closed 2022 with GDP (gross domestic product) growth of 5.5% and the forecast has been revised upwards from 1.3% to 1.6% for 2023, but the forecast for 2024 has been revised downwards from 2.7% to 2.3% due to expectations of tighter monetary policy. The year-on-year increase in GDP in volume terms is 0.5%. It should be noted that during 2022 we have been experiencing an inflationary situation not seen since the 1980s. The European Central Bank (ECB) raised interest rates again in May 2023 (+0.25%) to curb high inflation in the eurozone and has already set the rate at 3.75%, the highest since 2009. Monetary policy will remain tight and we expect the ECB to continue raising rates at a more moderate pace throughout 2023, possibly reaching 4% by the end of the year.

Spain ranks 23rd in the global list of developed countries worldwide and is the 14th largest economy in the world by nominal GDP, 5th in the European Union and 4th in the Eurozone.

- ✓ **Population (Q4 2022):** 47.6 million inhabitants.
- ✓ **Unemployment rate (Q1 2022):** 13.26%.
- ✓ **Per capita income:** 27,910 euros, according to the last figures.

GDP was drastically affected by the COVID-19 pandemic, falling by -9.5% (SNSI) in Q4 2020, one of the largest declines in Europe, and recovering from Q2 2021.

GDP per quarter in Spain (Annual Change(%))



The larger fall in GDP during the pandemic and the strong recovery of the services sector (mainly tourism) after the outbreak explain much of the positive difference. However, Spain also continued to show a particularly favourable development of the export sector. The Spanish economy thus recorded its second consecutive year of growth. The year-on-year change in GDP was 3.78% in the first quarter of 2023, according to confirmed data published by the SNSI (Spanish National Statistics Institute), compared with 2.92% in the previous quarter. In terms of volume, Spanish GDP registered a variation of 0.5% in Q1 2023 compared to the previous quarter.

The disappearance of bottlenecks is another factor that will help the economy to improve. At the domestic level, the use of savings accumulated during the pandemic and the impact of some public policies are helping to sustain domestic demand, but the accumulated savings are beginning to be absorbed, as high inflation and also high interest rates have led many households to bring forward their decisions on house purchases and debt repayments.

Despite the uncertainty in Spain regarding the macroeconomic context, rising interest rates and bonds, Spain remains in the sights of both domestic and international investors. However, as the year 2023 passes investment volumes are expected to adjust from the peaks seen in 2022.

As for inflation, the latest SNSI (Spanish National Statistics Institute) publication puts it at 10.5% year-on-year in August 2022, down from 10.8% in July. The Bank of Spain forecasts predict an increase of 8.7% at the year 2022 of the year, followed by a slowdown to 5.6% in 2023 and 1.9% in 2024.

Employment indicators

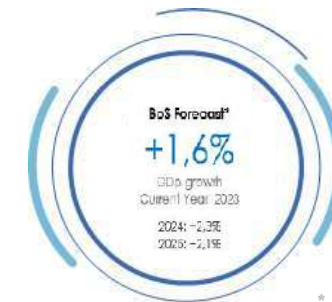
At the end of the fourth quarter of 2022, the unemployment rate rose by two tenths compared to the previous quarter and stood at 12.9%. This is 0.43 point lower than twelve months ago, when the rate was 13.33%.



The unemployment rate of the youngest working population, aged 20-29, shows the opposite behaviour, falling by six tenths of a percentage point to 20.6%. The Bank of Spain projections for the end of 2023 put the unemployment rate at 12.7%, with a slight downward trend to 12.3% in 2024 and 12.0% in 2025.



Gross Domestic Product



* BoS: Bank of Spain

The latest official increase in Spain's gross domestic product (GDP), which corresponds to the end of the fourth quarter of 2022, maintains the pace of growth that we have been observing since the year 2022.



**SNSI: Spanish National Statistics Institute



The data for the end of 2022 show that gross domestic product is slowing from the pace of growth seen over the past twelve months. Between October and December, growth was 2.7%, compared with increases of 7.8% and 4.8% in the second and third quarters of 2022.

Domestic demand contributed 0.6 points to year-on-year GDP growth, two points less than in the third quarter of 2022, while external demand contributed 2.1 points, one tenth less than in the previous quarter.

As for the projections for the coming years, the Bank of Spain expects GDP growth to reach 2.3% in 2024 and 2.1% in 2025.

Private consumption and average household income

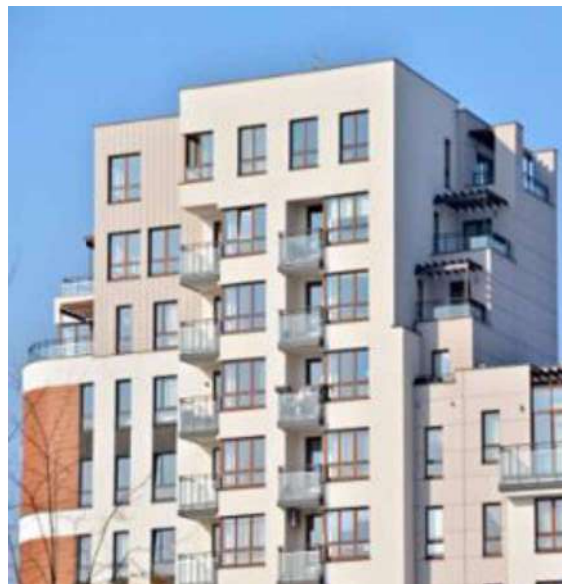
We note that private consumption stood at 2.6 points in the fourth quarter of 2022, almost half the result of the third quarter, when it reached 4.6 points. According to the Bank of Spain projections, private consumption will fall to a level of 1.2 points at the end of the year, rising to 2.3 points in 2024 and stabilising at 2.2 points in 2025.

The average income per national household in 2021 (latest published data) was €30,552, a decrease of -0.45% compared to the figure recorded in 2020.



*BoS: Bank of Spain
**SNSI: Spanish National Statistics Institute

By region, the highest income is found in the Community Foral de Navarra, with €38,086, followed by the Community of Madrid (€37,687) and the Basque Country (€36,887). At the bottom of the list are Extremadura (€22,947), Andalusia (€25,601) and Castilla la Mancha (€26,060).



Consumer Price Index (CPI)

The confirmed annual rate of change in the CPI for April 2023 is 4.1%. This indicator represents an increase of 0.8 points compared to March 2023. It should be remembered that the annual rate in March last year had not fallen so much in one month since May 1977 (-2.7 points compared with March 2022). The rate is beginning to stabilise and has left behind, in some months, rates above 10% in 2022, which were the highest since 1985.

It should be remembered that the March 2023 rate is a year-on-year figure and is compared with March 2022, the month in which the Russian-Ukrainian war triggered a surge in electricity, gas and oil prices. The current fall in the CPI is not sufficient to reach the European Central Bank's (ECB) target of 2%.

This does not mean that prices are falling, just that they are rising less. Inflation will be so high in 2022 that it will become one of the main threats to the recovery of the Spanish economy, although it will be lower than the year-on-year CPI in the euro area, which will be 7% in April 2023 after a slight upturn.

Housing stock.

According to the latest official data, the national housing stock increased by almost 95,000 units in 2021, representing an increase of 0.36% over 2020, the highest in the last eight years. The largest increase in the housing stock in 2021 will be in the Community Foral de Navarra, with an increase of 0.79%. This is followed by the Community of Madrid, with a 0.72% increase in the housing stock, and the Balearic Islands, with a 0.48% increase.

Creation of companies in the real estate sector

The number of company births in the real estate sector, taking into account construction and real estate activities, increased by 15.29% in the first two months of 2023 compared to the same period of the previous year, with higher growth in construction (22.69%) compared to real estate (10.03%).

This brings the sector in line with the average number of company births (+15.37%), which represents a significant change in trend compared to the behaviour observed throughout last year, which ended with a contraction of 2.47% in the creation of new companies. Comparing February of this year with February of the previous year, an increase of 11.67% can be observed, which is lower than the average of the two months, highlighting the increase in companies in the energy, hotels and restaurants and construction and real estate sectors.



*SNSI: Spanish National Statistics Institute
**FOMENTO: Ministry of Fomento



Construction supervision visas and final building completion certificates

The Real Estate Activity Register Index (REARI), calculated by the Registrars, shows a year-on-year variation of +5.0% in the fourth quarter of 2022, maintaining a higher level of activity than in 2003, the year on which the index is based. The number of new building permits issued in 2022 will reach 108,770 units, a slight increase of 0.4% compared to the previous year. However, there was a fall in the volume of final building permits, which reached 87,488 units last year, down -3.7% year on year, but better than at the end of the first half of the year, when the fall was -6.0%.

Sales and Purchases in Spain

The number of home sales and purchases during the 2022 year has reached 649,828 units, taking into account all categories and protection, according to the SNSI, and closed the year with the second highest record since 2007. In year-on-year terms compared to the same period in 2021, we find an increase of 14.71%, confirming the growth path of previous quarters, although a slower pace is expected from next year onwards. In the accumulated period up to March 2023, -2.16% sales were sold, up to 162.336 units compared to the same period in 2022. If the year-on-year comparison is between the months of March, the variation is much higher, reaching -5.89% records two consecutive negative months. The month of May 2022 presented the best figure, with an increase of 17.5% compared to the same

month last year. Andalusia, Catalonia, Valencian Community and C. of Madrid absorbed almost 65% of the total number of sales.

Foreign buyer

Homes sales and purchases made by foreigners during the fourth quarter of 2022 accounted for 19.1%. The Autonomous Communities with the highest percentage of transactions carried out by foreigners during this quarter were the Balearic Islands with 40.0%, followed by Valencia and the Canary Islands, with 35.8% and 36.3% respectively. In absolute terms, there was a large increase in the number of sales and purchases made by foreigners in 2022 compared to the same period in 2021 and amounted to +86.5% (year-on-year variation).



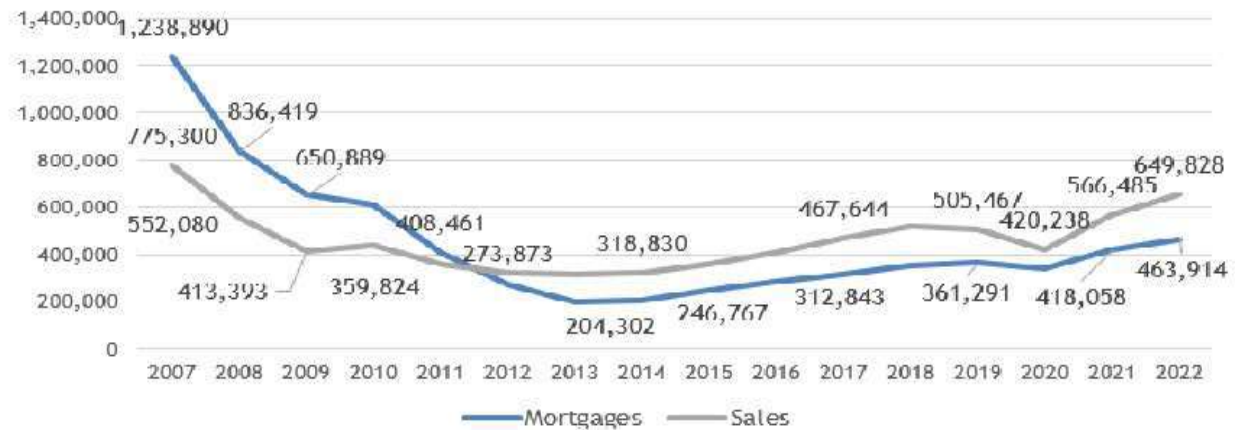
*SNSI: Spanish National Statistics Institute

**FOMENTO: Ministry of Fomento

Housing Mortgages

The total number of mortgages taken out on housing during the financial year 2022 amounted to 463,914 mortgages, which represents an increase of 11% with respect to those registered in the same period of 2022. In the cumulative figure up to February 2023, as in the case of sales and purchases, there has been a slightly negative variation with respect to the same period in 2022, specifically -0.43% up to 73.335 mortgages (latest data published). If the year-on-year comparison is between the months of February, the variation is higher, reaching -2%. The average amount for a mortgage is €143,413 (Y-o-Y +1.2%).

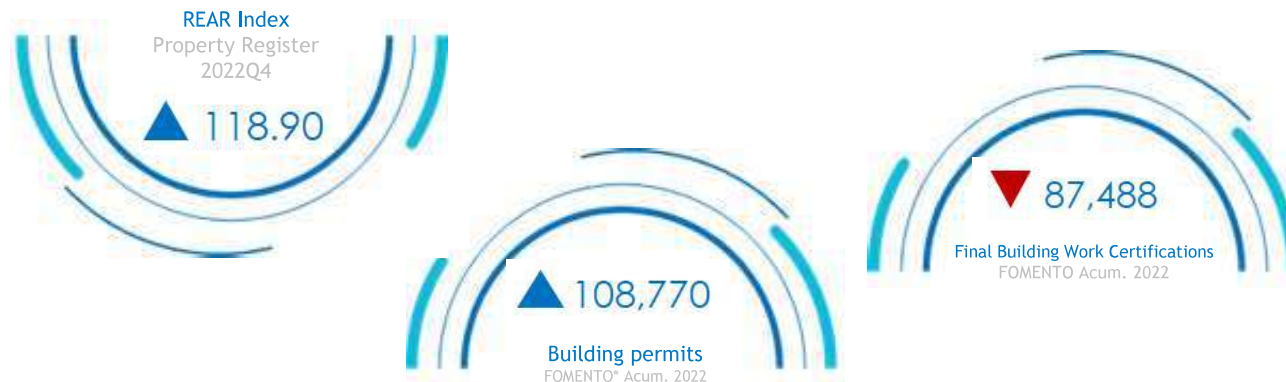
Mortgages Vs Sales and Purchases 2007-2022 (units)



The forecast for the end of 2023 is that 5% fewer mortgages will be registered than in 2022

We continue to observe that the volume of sales and purchases continues to exceed the volume of mortgages; we consider that, at least for the time being, they maintain a favourable relationship.

In March 2023, the monthly Euribor in Spain stood at 3.647%, which is 3.884 points higher than in March 2022, when it stood at -0.237%. These increases will affect the cost of money and mortgages, which may have a negative impact on the volume of sales and purchases in the coming quarters of 2023. This index means that an average mortgage, which in Spain is 120,000 euros for 20 years, which is revised in March, will pay 216.9 euros more in its monthly instalment and 2,622 euros more annually. The Euribor started 2023 at 3.337%, which, for the moment, has accumulated a rise of 0.31 points over the year. The Euribor is the index to which most mortgages in Spain are referenced.



*REAR index: Real Estate Activity Register Index
**FOMENTO: Ministry of Fomento

Government Measures



The Government of Spain has approved the new measures to alleviate inflation and protect the most vulnerable groups, among which the most important are:

- One of the main novelties this year is the approval of the new housing law in Congress on 27 April 2023. This law regulates different areas of the real estate sector and includes measures such as the limit of the annual update price of the rent by eliminating the CPI and limiting it to 3% up to December 2024, it is worth remembering that until December 2023 it is already limited to 2%. IBI (Real Estate Tax) surcharge for empty properties, regulation of rental prices in “rent pressure zones” in new rents, measures to protect against evictions, a new definition of large landlords, some tax bonuses for landlords who have homes for rent, among other measures.
- Revaluation of State Pensions by 8.5%, in line with average monthly inflation from November 2021 to 2022, and the 15% increase in non-contributory pensions.
- The Minimum Interprofessional Wage (SMI) has been raised to €1,080 per month by 2023. The SMI has increased by 47% in the last 5 years.

In addition to other measures, such as the abolition of VAT on staple foods, direct aid to farmers and 30% reductions in urban and interurban public transport in areas where the regional and municipal governments complement it up to 50%. Approval of the 400€ youth cultural voucher for those turning 18 in 2023 for cultural products and activities

4.1. Real estate market



At the end of the first quarter of 2023, house prices in Spain continued to rise and have now increased for eight consecutive quarters. In the first three months of this year, our valuations show an increase of 6.7% year-on-year, with a unit selling price of €1,536 sqm, the highest increase since the pandemic. The residential market is therefore performing well at the start of 2023. We believe that this increase is a response to the opposite effect of the interest rate hikes, as in some cases they may have accelerated the decision to buy in view of the possibility of future increases. Nevertheless, we expect house prices to stabilise over the course of 2023 and even to fall in some regions.

Since peaking in 2008, the value of housing in the country has fallen by 28.3%.

Over the course of 2022, we have seen a slight

slowdown in two of the key indicators that mark the performance of the real estate market. At the end of Q4 2022, the cumulative figure for building permits showed a slight increase (+0.4%) compared to 2021, reaching a total of 108,770 units, thanks to the great dynamism of the last 3 months. On the other hand, if we refer to final work certificates, the figure is negative (-3.7% y-o-y), reaching a total of 87,488 units.

The regions with the highest number of final work certificates were Madrid (19.4%), Andalusia (17.0%) and Catalonia (14.5%); in terms of building permits, Andalusia is in the lead with 20.7%, followed by Madrid (19.0%) and Catalonia (15.1%).

The Real Estate Activity Register Index (REARI), calculated by the registrars, shows a year-on-year variation of +5.0%, maintaining a higher level of activity than in 2003, the year on which the index is based.



In a scenario as volatile as the one we have experienced over the past year, the data on financing conditions have remained relatively stable. The average tenor of new mortgages was 24.5 years, slightly higher (+0.2) than in the previous quarter. In the fourth quarter of 2022, the loan-to-value ratio and, more importantly, the share of loans granted for more than 80% of the value of the property increased slightly to 0.3% and 2.3% respectively. The ratio of non-performing loans fell by 14.2% year-on-year to 2.60, compared with 2.72 in the previous quarter. In the 2021 estimate, the national housing stock increased by almost 95,000 units, an increase of 0.36% compared to 2020, reaching a total of 25,976,305 units, with Navarre recording the highest increase, followed by Madrid and the Balearic Islands.

According to the latest data published, corresponding to the end of Q3 2022, the

The theoretical effort required by households to buy a house increased by seven tenths of a percentage point compared to the previous quarter, reaching 33.6%, which means almost the threshold of 35%. The loss of purchasing power has meant that the number of years of salary that a middle-income family with an average income would have to spend to buy a house has increased by five tenths of a percentage point in one year, to 7.9 years at national level.

Residential market in Andalusia and Málaga

Andalusia according to the latest Gesvalt Housing Price Report, Andalusia has seen an increase in the sale price per square meter in Spain with +2.2% and reaching an average of 1,231€/sqm. It is slightly below the national average, which, as mentioned earlier in this report, stands at 1,439 €/sqm. If we refer exclusively to the city of Málaga, has an average sale price of 2,359 €/sqm, which represents an annual variation of +6% and a quarterly variation of 0.3%, compared to the previous year. It is one of the provinces with the highest €/sqm. Well above the capital Seville which has average unit sale price of 1,125€/sqm. The Capital of the province of Málaga (Málaga) has registered an average sales price of 2,108 €/sqm, which together with Palma de Mallorca, Vitoria and Cádiz are the only provincial capitals above 2,000 €/sqm. In the provinces of Córdoba and Almería, the average price per square meter was €1,035/sqm and €1,041/sqm respectively. In the case of Córdoba there has been a decrease in Y-+1.8%.



o-Y of -2.6% (highest decrease in Spain) and in the case of Almería an increase in Y-o-Y of Andalusia was the region with the highest number of sales in Q1 2022, with a total of 20.9% of the total. Together with Madrid and Barcelona, they accounted for more than 50% of the total, specifically, 31,854 units with a year-on-year variation of +21.2% in transactions compared to the same period of the previous year. Foreign buyers in Andalusia account for 18.6%, slightly above the national average (16.90%).

It was one of the communities with the highest number of final construction certificates and construction management visas, with 16.7% and 16%, respectively. Specifically in the second position in certificates, ahead of Madrid and behind Barcelona.

And also, in second position in construction management visas, ahead of Barcelona and behind Madrid.

In relation to mortgages on homes, in 2021 Andalusia has been the region that has registered the most mortgages and account for 20,3% of the total number of mortgages, specifically 23,568 units with a year-on-year variation of +25.7% in mortgages compared to the same period of the previous year, when the national average is 20.9%. The rental price in Andalusia stands in Q2 2022 at 8.86€/sqm/month. The year-on-year variation is 6% and the quarterly variation is +3.4%. Málaga and Almería were among the provinces with the highest year-on-year rental price increases, with +12.7% and +10.1%, respectively.

Residential market in Málaga

Málaga has become one of the most attractive Spanish cities from the real estate point of view, being the historic centre of the city one of the most dynamic boroughs. Thus, despite the pandemic, this part of the capital concentrates a great deal of real estate activity.

The historic center has one of the highest purchase prices per residential square meter in Málaga, exceeding 4,000 euros/square meter at the end of 2020, only surpassed by the La Malagueta borough, where it exceeded 4,200 euros/square meter.



The Municipal Housing Plan in Málaga 2014-2023 defines the problem of access to housing due to the limited supply and the great financial efforts required. That is why 253 rental homes are currently under construction in the area of Teatinos next to the university with an estimated average rent of 425 € / month. They are part of a first phase of 1,100 Social housing units (VPO). The private initiative plans to build another 500 rental housing units in the area of Martinicos and La Princesa.



Marbella

In 2021 the high-end residential market in Marbella recorded a significant rebound after the drop in the past year 2020, largely due to unmet pent-up demand and continues to rise the average value increasing significantly over the past 16 months, when the travel restrictions were lowered.

On the demand side we see how housing shortages, increases in savings during confinement, changes in lifestyles, wealth creation and investment in real estate to alleviate the effects of inflation have led to a considerable increase in demand in recent months.

Below we show a comparative graph where we can see how 2021 has been the year where more transactions of second-hand housing have been registered and new construction housing equals 2014.

We can observe how the average age of luxury real estate buyers is dropping. They are more qualified buyers, they perform searches and product analysis remotely before the physical view, although virtual visits have become commonplace.

Buyers are looking for refurbished and furnished detached houses, investment products and sustainable homes with unique designs. The buyer is mainly foreigners, both in Marbella and in the well-known golden triangle (Marbella, Estepona and Benahavis). The price per square meter varies greatly depending on the area, if they are located in the historic center and beachfront. Some of them have almost surpassed 30.000€/sqm.

In short, the real estate market in Marbella has taken a step forward and places it among the fastest growing and most in-demand luxury destinations in Europe. The slowdown in the rise of housing prices in the coming years may be due to the tightening of financial conditions, less accessibility to financing and the increase in construction costs. The increase in off-plan sales is most notable in the detached houses market.



4.2. Student acomodación

The Covid-19 health crisis has been a great challenge for universities and has transformed the way of teaching, it has also challenged higher education institutions in many aspects, forcing them to take exceptional measures and seek solutions mainly supported by technological tools.

Currently, according to the Ministry of Universities, there are a total of 82 on-site universities in Spain, of which 50 are public and 32 are private. Madrid is the autonomous community with the largest number of universities in Spain (21.2%), followed by Andalusia (15.7%), Catalonia (14.9%) and Castile and Leon (12.7%).



The number of both national and international students enrolled continues to rise and in the academic year 2020-2021 the total number of students increased by 3.2% to reach 1,679,518 students compared to the academic year 2019-2020. Of the total, 79.8% correspond to undergraduate and graduate students, 14.7% to Master's students and 5.3% to PhD students.

We can see how students are looking for greater competitiveness and better job opportunities, which is why both students enrolled in Master's degrees and doctorates are the ones that have seen the greatest increases with respect to the previous year, with 9.2% and 3.2% respectively

The autonomous community with the highest number of undergraduate students enrolled in Spain is the community of Madrid with just over 244,000 students, followed by Catalonia, Andalusia (over 205,000) and the Valencian Community. The rest of the communities are below 75,000 students. These four communities account for 67% of the total. The UNED (Distance Learning University) has a total of 148,209 students. Most of the students enrolled in undergraduate courses are nationals and represent 94% of the total and only 6% are foreigners, but the total number of students enrolled in on-site universities represents 9.4% and has increased by 8% compared to 2019.

Students enrolled in Master's degrees accounted for 23% and in doctoral programs 28%. If we focus



on the origin of the students 44% come from the European Union, 25% from Latin America, 12% from Africa, 11% from Asia, 8% from the rest of Europe and 1% from the USA and Canada.

After the Covid-19 pandemic, the foreign demand for student accommodation was strongly affected, so the residences that have their target focused on foreign students had a greater impact on their occupancy levels. Despite being a segment that has recovered well from the pandemic, they have not been able to recover pre-covid levels.

In Spain there is a strong demand for the student residence sector, mainly domestic demand, but there is a major problem, as the existing supply does not meet the current demand. It is estimated that some 543,000 students are likely to need accommodation, which causes large mismatches with the current supply, even increasing this unsatisfied demand with respect to the previous year by 3.5-4%.

New investors are entering the market through joint ventures with local developers to develop projects to try to meet the high demand in the face of low supply. Erasmus students may make up a central component of the demand for student residences even for the summer months. We believe that long-term demand for the residence sector will remain strong supported by solid fundamentals and continues to be resilient to economic downturns and there is strong demand for face-to-face education.

Student Accommodation market in Málaga

Spain has a high-quality educational supply, Málaga is one of the cities with universities of great prestige and reputation, boosted by its cultural and leisure offer. Madrid and Barcelona are the cities that attract the most investors, but Málaga is in fourth place in the ranking for interest in future developments and currently has approximately 14 students for each bed offered.

In terms of demand, during the academic year 2019/2020, 36,456 university students chose the University of Málaga to study, including undergraduate, postgraduate and master's degrees, of which 6% were foreigners and 27.5% came from other provinces of Spain, as well as Erasmus students. As mentioned above, there are 14 students per room supply, so there is a big gap between supply and current demand and it is expected that by 2023 there will be a total of approximately 700 (+26%) new beds on the market, which will be absorbed quickly (-53% compared to the year 2019/2020).

Málaga has a total of 2,546 beds in student accommodation in the 2020/2021 academic year,

an annual increase of 46%, which are distributed around the two campuses of the University of Málaga (El Ejido Campus and the Teatinos campus). 95% of the accommodation is mixed-use and the other 5% is exclusive for women. The average price of a bed in a student accommodation in Málaga decreased by 6% to 486€/room/month, excluding VAT. In the case of residences managed by the church, the average is 297 €/room/month.



Student Accommodation investment market

Spain continues to be one of the European countries that generates most interest among operators and investors due to its attractive metrics and gap between supply and demand. In Spain, the living sector and in particular the PBSA (Purpose Built Student Accommodation) market has shown strength in the face of the healthcare crisis. Real estate investors looking for profitability are turning to the burgeoning student accommodation sector in Spain, since as mentioned above the current supply does not meet the demand. The student accommodation market is experiencing a very positive evolution in Spain.

Student accommodation in Spain have accounted for more than 20% of the total investment in living in recent years. Specifically, during the year 2021 it has represented 22.5% of the total (of 2,959 million euros) and a total of 666 million euros have already been transacted. A large number of joint ventures have been created that will add up to more than 500 million euros of investment in Spain in the coming years.

Investment in student residences has been concentrated in the main Spanish cities such as Madrid and Barcelona, but also in the main Andalusian cities such as Málaga, Granada and Seville, usually close to well-known universities. For 2023, investment is expected to be higher than in 2022 and 2021.

The PBSA sector continues to be one of the highest yielding products relative to other traditional real estate sectors and offers an attractive premium to other products. Prime yields for student Accommodation have remained stable despite the pandemic and stand at 4.5% in Tier I cities and up to 5% in Tier II. For regional cities, they are somewhat higher at 5.5%. Notwithstanding the compression trend of the last few years, it is expected that the rate hike may affect yields in the opposite direction, although it is not yet clear how this rise will affect yields.



4.3. National Hotel Market

The hotel sector has been one of the hardest affected by the Covid-19 crisis. One of the pillars of the domestic economy, which had been registering record numbers of tourist visits for five consecutive periods in Spain, suffered an unprecedented slump in activity. 73% of jobs in the sector were destroyed. Despite this, tourism not only accounts for a high percentage of Spanish value added (6.2% pre-pandemic) and of total employment (8.1% in 2019), but also its importance has grown practically uninterrupted for more than a decade. Moreover, the weight of tourism in GDP went from 12.4% in 2019 to 4.3% in 2020. On the other hand, the Spanish economy shows itself to be much more dependent on tourism than the average European country.

2021 has been a year in which domestic demand has become more relevant, due to the restrictions that foreign demand has suffered for most of the year and the impossibility of Spanish demand to travel abroad. In relation to tourism revenues, approximated from data from hotel establishments, they were still half of what they were in 2019 (-50.0%), a pre-pandemic year, with strong disparities between territories.

In 2020, tourist arrivals in Spain, both domestic and foreign, fell from 108.71 million visits in 2019 to 34.59 million and closed 2021 with 60.50 million, and from January to July 2022 a total of 56,80 million both domestic and foreign travellers, according to the latest data published by the INEIf we look at the latest data that has been published, we can see that number of travellers in the year 2022 have almost equalled the same number as in the total for the year 2021, mainly due to the relaxation of health restrictions caused by the covid 19. Up to July 2022 a total of 56,8 million travelled vs. 61 million in 2021, compared to 2020 has increased in the first 9 months compared to the total of travellers in 2020 by 64,2%. If we compare the same period (January to July) of the years 2019 vs 2022, we



can see that the number of passengers is similar with a slight decrease of -8,3%. Half of the visitors to our country came from the UK, France and Germany. France, despite a two-thirds drop in the number of visitors, is number one in this ranking (Source: datos.macro). Leisure, recreation, and holidays is the main reason for travel to Spain for more than 2.3 million tourists in December 2021, representing an annual increase of 508.6%. The number of overnight stays decreased by 73.11% in 2020 compared to 2019 from 342.9 million to a total of 92.2 million. In 2021, a total of 178.28 million overnight stays have been accumulated. 94.29 million from residents in Spain and 83.98 million from abroad. Overnight stays in hotel establishments increase by 60.7% in July 2022 compared to the same month in 2021. For the first time since 2020, domestic tourists have exceeded international tourists, but in the first 9 months of 2022 we see that the trend has been similar to previous years, with foreigners staying much more than domestic.

ADR y RevPar

The drop in RevPAR were much more severe: from an average of 59.09€ in 2019 to an average of 38.28€ in 2021. This is because RevPAR suffers two falls at the same time, that of ADR seen previously in the first half of the year and that of hotel occupancy, at minimum levels due to the pandemic. In 2022 we see how the RevPar recovers with respect to 2021 and places it in the first 7 months at 59.14€, practically the same as the average for 2019 (59.09€). The evolution of daily rates in the medium term is closely linked to the factors shown above, especially the number of expected travellers and the average length of their stays. Thus, it is observed that, in general, the forecast for 2022 is positive, with most regions achieving similar or even higher ADR and RevPAR data than in 2019.

Hotel Market in Marbella



In 2021, an increase in domestic visitors has been detected, although the number of foreign tourists is much higher. The hotel sector on the Costa del Sol is optimistic about the future of tourism and have pointed to the year 2022 to 2022 as "the key year". In accordance with these premises, the statistics (Exceltur) reflect the following data in Marbella:

The decrease in hotel turnover in Marbella was in 2020 vs 2019 a total of -78,9% and in 2021 vs 2019 - 22.9%. In December 2021 vs December 2019 (+31.7%) One of the destinations with the most favourable figures in 2021.

The RevPAR in Marbella stood at 47.86 € during 2020 and reaching a figure of 111.31 € in 2021, placing it in the top 10 holiday destinations in Spain when in the average for Holiday Destinations of 65.7 €, the y-o-y rate variation is -42,8% comparing to 2019. •

Due to the impact of the crisis on the hotel sector in 2020, the data for the last year is not representative. In other similar global crisis situations, it has been observed that all markets

have managed to recover pre-crisis ADR levels. In the longer term, it is likely that a consolidated recovery will not be seen in most markets until year 2023/24. However, we would like to highlight key market indicators from 2016 to 2019 and the good start of 2023 to show the strength of the Marbella as a tourist destination.

The number of travellers in Marbella from 2016 to 2019 the trend remained slightly upward, around + 9%, for both domestic and foreign travellers residing in hotels, with 2020 being much lower for both with drops of -45% and -75% respectively, the main reason for this drop was the outbreak of the pandemic. On the other hand, regarding the number of overnight stays of foreign residents in hotel establishments from 2016 to 2019 remained stable. This is not the case for the domestic overnight, where we can observe a decrease of more than 10% from 2016 to 2018, but we can also appreciate how in 2019 it increases, even becoming the year with the highest number of overnight stays in the series. If we compare exclusively the same period from January to July 2019 compared to 2020, we see how the decrease is less than the number of passengers with -9.45% from 1,595,422 to 1,444,678.

Marbella is much more of an international destination than a domestic one, even though the domestic tourist is becoming more and more important, domestic travellers increased from 2018 to 2019 by 14.3%. In 2019 foreign tourists travel 166% more than domestic tourists and 269% in the case of overnights in 2021.

According to the INE indicates these data: The result of the above is that the average stay remained stable in the period 2016-2019, around 3.5 nights in the case of Marbella, the province of Málaga and the autonomous community of Andalusia. Marbella is the

only destination among the selected locations that has practically collected similar values to pre-pandemic level, with 3.25 nights, and is higher than the Spanish average with 2.55 nights, Málaga with 2.69 nights and Andalucía with 2.34 in 2021.

According to Exceltur, occupancy in Marbella from 2016 to 2019 remained stable with occupancy rates-76% between 66-68%,

a similar trend to the Costa del Sol, but with slightly higher occupancy rates between 75

The city's peak season coincides with the summer, late spring and early autumn more specifically in the months of May, June, July, August, and September. Since the 2020 have been heavily influenced by the pandemic, we selected the number of both domestic and foreign visitors during 2019 and 2021 in hotels (It should be noted that the 2021 data are still heavily influenced by covid, especially in the first half of the year). With the most visited month in 2019 being July with 95,039 visitors and the least visited month was January with 28,301 visitors. In 2021 the most visited month was August with 87,466 visitors, very similar to 2019 data, and the least visited month was January with 9,263. The increase in the number of travellers in the mid-year months is mainly because it is a coastal destination.

According to Exceltur, we can see how the ADR average for hotels in Marbella is clearly higher than the average for the Costa del Sol and Spain. The average ADR from 2016 to 2019 is around €150, with a high peak in 2017 reaching almost €170. It can be seen how the ADR in the year 2020 decreased to 123, but in the year 2021 has picked up the ADR with 192€ (+55.7% vs 2019). We can see how the average ADR of the Costa del Sol has increased in this past year 2021 to reach 120€.

4.4. Retail Market in Spain



Since the arrival of the pandemic caused by the COVID-19 together with the increase in the CPI and the impact of the war in Ukraine are decisively influencing consumer habits and has generated a great impact on manufacturers, distributors and marketers in the retail sector, especially in physical stores, driven by new trends and habits. With the crisis we have seen how little advanced companies were in the digital transformation and how they have to adapt to e-commerce in Spain. Online shopping is likely to continue at higher rates than before the pandemic, due to the relaxation of restrictions and the recovery of tourism, there has been an increase in footfall on the main streets of the cities. Demand is expected to be suppressed and increasing footfall to physical stores and selective retailer expansion or relocation activity is expected to drive a gradual increase in leasing activity by 2022.

In the cities of Madrid and Barcelona in the past year 2021, a total of 34,500 sqm of retail space was contracted, well above the 18,000 sqm of 2020, and also exceeding the 32,600 sqm of 2019. This equates to an average contracting per quarter of 8,624 sqm. In terms of new contracts, 2021 saw almost double the 52 contracts in 2020, with a total of 92 and 10 above those of 2019. In terms of deal size, during the first half of 2021, transactions in premises of up to 300 sqm predominated. In the second half of the year, on the other hand, the surface areas of new contracts began to increase and transactions with surface area ranges between 300 and 800 sqm increased. By city, 57% of the surface area occupied throughout 2021 belonged to Barcelona, and the remaining 43% was located in Madrid.

During the year of 2022, prime rents on high streets recorded a moderate increase, as demand for higher quality premises in the centre of major cities continues to rise and rents in this asset class in Spain fell the most as a result of Covid-19. Meanwhile, prime rents in shopping centres and mid-market parks remained stable compared to the previous quarter and compared to the last year.

If we focus exclusively on retail premises, this was one of the segments that experienced the most changes since the pandemic broke out more than two years ago. Both in the best retail areas and in secondary areas. Despite the fact that many stores had to close their doors, an improvement in the sector has been observed, especially since the end of summer 2021. The catering sector and food stores are the ones that have come out of the crisis the better.

In recent years, new high-quality premises have been created in secondary areas and landlords who do not invest in their premises are finding it more difficult to rent them out. Following the closure of a multitude of premises due to the health crisis, it has been observed that some investors have started to buy premises, especially in secondary locations in large urban centres, to convert them into housing, or to rent them out as a house.

Málaga has been a hot spot on the business map for years, both for local and national traders as well as for foreigners. That is why each time the premises are increasingly occupied, as for example the availability in areas such as Calle Larios is around 5%, and in Calle Nueva is 7%.

Retail Premises in Málaga

Málaga has become one of the most attractive Spanish cities for retail market in the last years. Availability in areas such as Calle Larios is low, approximately 5%, and in Calle Nueva it is 7%. In the historic downtown area, it is slightly higher, since its attractiveness is lower. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Málaga but in all cities.



The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per metre per month. New retailers are opening in the city of Málaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Málaga.

The pandemic has caused a severe adjustment in the global economy, more accentuated in countries with greater exposure to it, as is the case of Spain, where two of the pillars of the economy, such as the service sector and tourism, have been seriously affected.

Despite the effects of the pandemic, last year 2021 closed with retail investment of around 1.1 billion, combining High Street, shopping centres and supermarkets, with the last one standing out as a reference sector in 2021. It translates that retail investment is about 13% of the total invested in non-residential real estate investment and practically 50% less than last year. Cumulative retail investment in 2020 reached around €2.3 billion. With these figures, it became the leading real estate investment sector,



accounting for 42% of total commercial real estate investment. At the European level, Spain ranked fifth in retail investment volume, with 10% of the total. Although online shopping is likely to continue at higher rates than before the pandemic, Spain is one of the countries where online shopping continues to increase despite the European trend to the contrary.

In the year 2022, retail investment in Spain has already far exceeded the total amount invested in 2021. The volume of transactions in the retail sector during the first semester of the year generated €3.14 billion, an increase of 575% compared to the first half of 2021. In the first half of the year, the volume of high street investments stood out with 2,377 million euros (+973% year-on-year). It is followed by the supermarkets sector, where around 322 million euros were transacted in the first half of the year (+277% year-on-year comparison).

However, it is worth highlighting the largest retail transaction in the last five years that took place in the second quarter of 2022, which was the repurchase by BBVA from Merlin Properties of 659 bank branches and three buildings leased until now to the bank, whose transaction closed at approximately €2 billion. However, if the aforementioned transaction were excluded, the investment in the second quarter of 2022 would be €1.15 billion (+10.5% y-o-y) and an increase of 187% compared to the previous quarter, which generated approximately €400 million. The shopping center investment market continues to experience solid demand, accumulating 315 million euros (+985% Y-o-Y).

Investors are being more cautious and are analysing investments much more in depth, influenced by the uncertainty in the evolution of the sector, they continue to be very interested in the supermarket segment as a means of investment, they are beginning to reactivate interest in retail parks and medium-sized stores.

However, they have not considered investment in shopping centres as a priority, but it is expected that in 2022-2023, interest in these assets will re-emerge again. Investors have turned their attention to cities such as Madrid, Seville and Barcelona. The prime areas of provincial capitals such as Málaga and Valencia also continue to offer interesting alternatives, as they offer more affordable rents and provide new avenues for diversification.

As for tenants, they are integrating all shopping channels in the store, investing in the design and concept of the store to create unique and differentiating experiences compared to online, and consider the online channel essential to ensure the growth of their businesses.

Regarding the evolution of prime yields by submarket. In High Streets, in the year 2022 we have noticed that they have remained stable compared to the previous quarter, which was already 20 basis points higher than in 2020, from 3.25% to 3.45%. Supermarkets have contracted their Prime Yield by 100 basis points since 2019, bringing the average to 4.5%, according to the latest closed deals. For the first time, the Yield of retail parks equals that of shopping centers, placing it at around 5.30% -5.50%. This is mainly due to the fact that footfall and sales declined less in retail parks than in shopping centers or physical stores at street level, as consumers are more attracted to this large-scale, open-air format.

Apart from BBVA's transaction with Merlin Properties of the branch portfolio, other retail operations stand out: South African fund Lighthouse Properties has bought the

Torrecárdenas shopping center in Almería from Bogaris for a total amount of €172 million. Frey's purchase of the Finestrelles shopping center for approximately 128 million euros. The purchase by MDSR Investments of a portfolio of four Carrefour supermarkets located in the province of Barcelona for approximately 28 million euros and a portfolio of five Carrefour hypermarkets in Spain (as part of a portfolio that also includes assets in Italy).

It is worth mentioning the purchase by the Blackbrook fund of a portfolio of 22 Eroski supermarkets from Lar España for 59 million euros. Also, the purchase by MDSR (Israeli fund) of a portfolio of 27 Mercadona supermarkets, for a price of approximately 103 million. And the acquisition by Realty Income Corporation of a portfolio of seven Carrefour hypermarkets for 93 million euros.



4.5. National Office Market

With respect to the areas with the highest demand and take-up, the trend of returning to the city centers is consolidating. We can observe increases in prime rents in Madrid up to 36 €/sqm/month and in Barcelona they remain stable at 27.5 €/sqm/month.

The take-up the last year 2021 were slightly higher than expected at the beginning of the year. 2022 will continue to be a good year for the tenant. It's expected a year-on-year increase of 30-35% is estimated in Madrid and approximately 15-20% in Barcelona as a result of job growth in office-demanding sectors. As a result, hiring levels are expected to increase in 2023 compared to 2022 and 2021, especially in Madrid following the gradual recovery in demand for large sizes.

In Madrid the take-up in the second quarter was 6% higher than the figure recorded in 2021, which was already very positive. Thus, the capital reached 135,000 square meters, 27% more space than last year. The first-half total is thus 33% above the same period in 2021. In terms of delivered projects, the stock in Madrid totals more than 45,000 square meters, many of which are still available. Despite this, the occupancy rate continues its downward trend: it currently stands at 12.1%, in line with figures from a year ago (+10 bps). The CBD (Central Business District) continues to be resilient, with a rate of almost half of 6.4% and just 2.3% for higher quality buildings.

In the case of Barcelona, office space take-up in the second quarter of 2022 stood at 85,000 square meters, up 67% year-on-year. The total figure for the first half exceeded 175,000 square meters, 46% above the same period in 2021. The vacancy rate has started to increase again after a slight decline in the previous quarter. This is mainly due to the boost in the segment from the delivery of various new

buildings. In total, 88,000 square meters of which 35,000 square meters were still for rent. The vacancy rate thus stood at 11%, 1.3 percentage points above the results generated last year.

Hybrid working models are no longer the future, but a reality. The pandemic has created a need for companies, especially medium-sized and large ones, to create work plans adapted to the needs of their employees, as well as the timely study for the new generation of profitability of their real estate assets. However, more and more factors have to be taken into account in the relocation process, which means more time is needed to make decisions.

The number of office buildings in Spain with environmental certification has increased exponentially in the last 5 years. Demand is for quality space; the volume of certified companies has accounted for 20% of the total in the last 3 years. This characteristic, together with the decrease in vacancy rates for this type of asset, confirms tenants' preference for sustainable buildings.

This characteristic, together with the decrease in vacancy rates for this type of asset, confirms tenants' preference for sustainable buildings.

In Madrid 71% of demand in was recorded in quality buildings (A/B+), confirming the trend of the last four years. In the case of Barcelona up to 73% of demand closed in A/B+ class buildings, surpassing the peak of 63% of the total recorded in 2019.

Office Market in Málaga

The office market in Málaga can be grouped into 4 submarkets: Prime, CBD, decentralised and outskirts.

- ✓ **Prime:** Located in the historic city centre with the main shopping area, comprises the streets Marqués de Larios, Alameda, Alameda de Colón, Plaza de la Constitución y Puerta del Mar. Usually located in historic or representative buildings of the city.



- ✓ **CBD:** Business district of Málaga, located in the western part of the historic city centre, near to Prime zone. It includes the shopping centre area of El Corte Inglés (SC), Plaza de la Solidaridad, Calle Hilera, Calle Compositor Lehemberg Ruíz, Av. Andalucía, Av. de la Aurora and near the Maria Zambrano train station.
- ✓ **Decentralised:** Area comprising the west of the city, including the areas of Teatinos and Parque Litoral, Carretera Nacional 340 and industrial estates.
- ✓ **Outskirt:** This is the market located on the outskirts of the city of Málaga. It is normally made up of relatively new exclusive use office buildings located in the Andalusia Tech Park (PTA).

Demand The province of Málaga is becoming more and more important in the economy of Andalusia and that is why many companies decide to locate their workspaces in the province, including multinational companies.

In terms of demand, 80% of the companies that have set up offices in 2021 have been from the technology sector. In addition, the demand for office space of more than 100,000 square metres has increased by 27 points compared to 2019. It is evident that there is a demand problem in the city, as there is not enough space to meet the demand.

Stock: The office market in Málaga has a stock of approximately 485,500sqm (including office space in mixed buildings and excluding public administrations), this is the third consecutive year without alterations, except for the incorporation of 620sqm initially destined for a hotel in the prime zone.



Rents: Despite the slight increase in vacancy over the last year, rents have not been affected much, due to the market in Málaga gaining prominence and the scarce of the supply.

The average rent in Málaga is approximately 10.90€/sqm/month, with a slight year-on-year increase of 0.70%. In terms of submarkets, the Prime area has the highest average rent at 13.63€/sqm/month and also the highest starting rent at 18.50€/sqm/month. The CBD has an average rent of 11.25 €/sqm/month with a year-on-year increase of 6.5% compared to 2019. In the decentralised and outskirt area, rents range from 7€ to 10€/sqm/month.

Future Supply: The development activity in the coming years will be decisive for the office market in Málaga. This will result in an increase in recruitment and economic regeneration of the city. It is also worth noting that an increase in supply will attract more unsatisfied demand that is not currently being met and thus cover their needs.

A total of approximately 200,000sqm of new supply is expected to be incorporated over the next 5 years.

Office Investment Market in Spain

The Spanish office market is reactivating with investments of approximately €2.8 billion, By 2023, the forecast is to return to levels similar to those of pre-pandemic with a forecast office investment of around €3,600 million. Investment in the cities of Madrid and Barcelona stands out. €952 million have been invested in the capital in the year 2021 (34% of Spain), with the fourth quarter being the strongest. Even so, the cumulative figure for 2021 is approximately 33 percentage points lower than in 2020.

During the first six months of 2022, the capital recorded an increase in investment volume of up to 33% in this segment, compared to 2021 figures. Málaga is positioning itself as a destination for companies and as an investment market. The boom



of the sector in the city of Málaga is also reflected in the investment figures: 83 million euros have been transferred to the sector since 2019. The interest of investors is due to the revolution in the technology sector, the imminent growth in demand and the profitability of the Málaga office sector compared to more mature markets such as Madrid or Barcelona.

The Insur Group formalises the purchase of the site from the City Council . The future office building next to “Tabacalera building” in Málaga will accommodate 750 workers. The investment volume for this operation is estimated at 29 million euros.

Yields in the Málaga office market continue to range between 5-5.5% in the prime area, around 6% in the CBD and from 7% in the submarkets such as decentralised and the outskirts.

Despite the uncertainty in Spain regarding the upcoming macroeconomic context, the rise in interest rates and bonds, the Spanish real estate market continues to be in the sights of both national and international investors.

The volume of the investment in Spain up to the end of September 2022 stands at €13,127 M, record figures in real estate investment with 3 months to go until the end of the year. At the end of Q3 2022 alone, a total of €4,866m has been invested, the highest in the historical series. This increase in investment is mainly due to the existence of a larger and better-quality supply (ESG), more favourable economic forecasts for the coming years after the impact of the pandemic and attractive yields compared to other financial products.

Currently, in terms of Prime yields, little change is observed sin last quarters. There have been adjustments in the logistics sector (-20bps) to stand at 4.25%, in the case of shopping centres they are equal to retail parks and stand at 5.5%, slightly lower in the case of

supermarkets at around 4.5%. In offices, stand at around 3.5%. In the case of hotels, it stands at 4.75%. The headline yields for student accommodation have remained stable despite the pandemic and stand at 4.5% in tier I cities and up to 5% in tier II cities. In the case of regional cities, they are somewhat higher at 5.5%.

In spite of the good data collected, it must be taken into account that, in the current national context, the rise in interest rates, the increase in Spanish and German 10-year bond yields and the less favourable financing conditions are bringing forward a change in the trend of yields. We can see that Core criteria (more risk-averse investments) are returning to the forefront. Therefore, in the coming months the market will polarise in almost all segments and the expected increase in yields will be much lower in prime assets that meet quality location criteria and long duration contracts.



05

**ALFIL
PATRIMONIAL
SOCIMI, S.A.**

5. Company Information

5.1. General Information on the Regime Governing SOCIMIs



The investment requirements for this kind of company are as follows:

1. At least 80 percent of the total assets held by a SOCIMI must consist of urban real estate for lease or land for development of leasable urban property, provided that the development starts within the 3-year period following the acquisition.
2. According to Article 3 of Act 11/2009 governing *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (SOCIMIs), The value of the asset will be determined by replacing the book value with the market value of the items in the balance sheet. For these purposes, cash or receivables derived from the transfer of said properties or shares made in the same or previous year will be excluded from the calculation, in the latter case provided that the reinvestment period referred to in Article 6 of this Act has not expired.
3. Likewise, at least 80 percent of the income of the tax period corresponding to each year, excluding those derived from the transfer of shares and real estate both affected to the fulfilment of its main corporate purpose, once the holding period referred to in the following section term has elapsed, must come from the lease of real estate and dividends or shares in profits from such shares.
4. This percentage must be calculated on

the basis of profit if the company is the parent of a group, in accordance with the criteria established in article 42 of the Spanish Commercial Code (Código de Comercio), regardless of its place of residence and of the obligation to formally prepare financial statements. Such a group must be composed exclusively of the SOCIMI and the other entities referred to in article 2.1 of this Act.

5. The properties included in the SOCIMI's assets shall remain leased for at least a 3-year period. The time during which the properties have been made available for lease, up to a maximum of one year, will be included for the purposes of this calculation.

In the case of shares or investments in entities referred to in section 1 of article 2 of this Act, they shall remain on the asset side of the company's balance sheet for at least three years following their acquisition or, where applicable, from the commencement of the first tax period in which the special tax regime set forth in this Act is applied.

As established in transitional provision one of Act 11/2009 of 26 October, amended by Act 16/2012 of 27 December, governing listed real estate investment companies, the special tax regime may be applicable even if the requirements established therein are not met, provided that such requirements are met within two years after the date of the option to apply that regime.

Should the SOCIMI fail to comply with this condition, the company shall have to file Corporate Income Tax returns under the general tax regime starting on the tax period in which the aforementioned condition is not met, unless this situation is rectified in the following tax period. Additionally, The SOCIMI will also be obliged to pay, together with the amount relating to the aforementioned tax period, the difference between the amount of tax payable under the general tax regime and the amount paid under the special tax regime in the previous tax periods, including any applicable late-payment interest, surcharges and penalties.

In addition to the foregoing, the amendment of Act 11/2009 of 26th October 26, by Act 16/2012 of 27th December 2012, sets out the following specific amendments:

- a) More flexible criteria for the acquisition and holding of real estate assets: there is no lower limit on the number of real estate assets to be contributed at the SOCIMI's incorporation, except for housing units, of which at least eight must be contributed. Real estate assets no longer have to remain on the company's balance sheet for seven years but only for at least three years.
- b) Reduction in capital requirements and unlimited leverage: the minimum capital required is reduced from 15 to 5 million euro, eliminating the restriction on the real estate investment vehicle's maximum borrowing.
- c) Reduction in dividend payout: until the Act came into force, 90% of the profits had to be distributed. This mandatory figure was reduced to 80% as from 1st January 2013.

The special tax regime for SOCIMIs, as amended by Law 16/2012, of 27 December, is based on the application of a 0% income tax rate, provided that the aforementioned requirements are met.



5.2. Company Details

Name: ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

Tax ID: A29029410

Address: Avenida Ricardo Soriano, 19, Edificio Alfil 7th Floor. 29061, Marbella, Málaga Spain.

The Company was incorporated on 6 May 1974 and on 23 September 2022 opted for the application of the special corporate income tax regime provided for in Law 11/2009 of 26 October, which regulates Listed Real Estate Investment Companies (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs).

The object of the Company is the acquisition and development of urban properties for rental. The development activity includes the renovation of buildings under the conditions established in Law 37/1992, the holding of shares in the capital of other SOCIMIs, as well as the development and construction of residential and non-residential buildings.

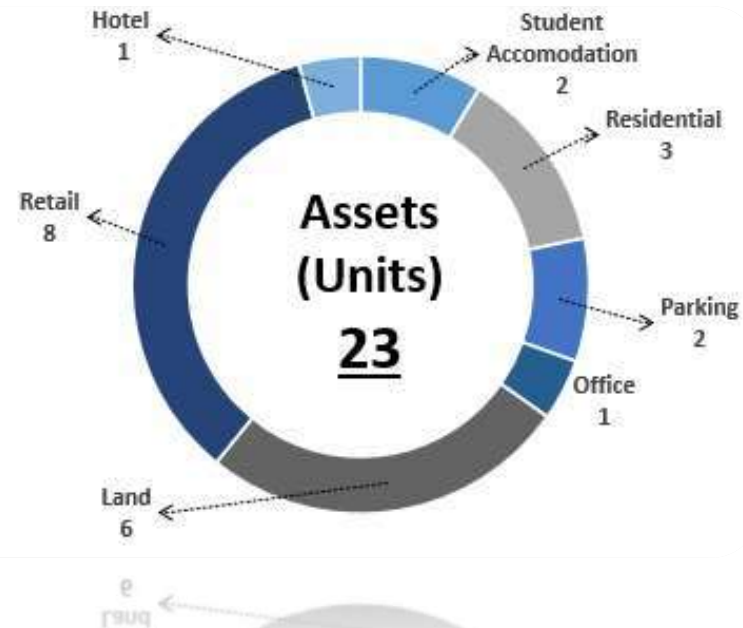
As of 31st March 2023, ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., The Portfolio comprises 23 assets located in Andalusia. nineteen of them located in the province of Málaga, but also has three assets in Almería province and one in Córdoba province (Spain). The 23 assets comprise 34 properties as some of the assets are made up of more than one property. (additional details in Section 8).

The portfolio in Málaga province consists of 1 hotel, 4 land plots, 1 office building, 2 parking spaces, 2 residential units, 6 retail units, 1 property with retail and parking use and 2 properties for student accommodation use. In Córdoba there is a retail unit and in Almería there are 2 land plots and 1 residential property.

• Board of Directors:

- **President / Board of Directors Member :** Mr. Francisco de Asís Gómez Palma
- **Secretary of the Board Directors:** Mr. Jorge Joaquín Cuello Blanco Morales
- **Board of Directors Member:** Ms. María Gómez Palma
- **Board of Directors Member:** Ms. María Nieves Gómez Palma

The assets are grouped according to their typology into residential, retail, office, student accommodation, hotel, garage and land.



5.2.1. Property real estate investments

The main real estate assets include:

- **Housing:** Located in Malaga and Almeria, these are investments in rental properties, both for long term rentals and for university accommodation.
- **University Residences:** Located in Malaga, the most thriving capital of the Spanish Mediterranean, on the Teatinos University Campus. It has 188 rooms distributed in two buildings for residential use for students and all the facilities for the optimum development of the university community, with parking and storage rooms.
- **Commercial Leases:** Located in Malaga and Cordoba, it consists of investments in real estate both in offices and commercial premises for lease, mainly along the Costa del Sol.
- **Hotels:** It has the Hotel Baviera located in the heart of Marbella, the tourist capital of the Costa del Sol.
- **Parking:** It has ample parking spaces located in three buildings opposite Fuengirola Town Hall and just a few metres from the main avenue.
- **Leisure Complex:** Multicines Alfil has the most modern technology on the market. It has eight cinemas with the best amenities and in the heart of the city centre of Fuengirola. *(Fuengirola property is under an administrative concession agreement with the Fuengirola Town council).*



5.2.2. Portfolio Description

The portfolio is mainly located in the city of Málaga, with 10 properties, followed by Marbella with 7 properties, Roquetas de Mar has 2 properties and then Almería, Córdoba, Estepona and Fuengirola have 1 property in each city. We have regrouped the portfolio in 23 properties, but there are properties as Aleixandre building which has 5 retail units and parking with storage distributed in three levels. The property in the Cisne Building in Marbella comprises 3 retail units, the Artola land property consist of 5 land plots for single family housing.



The portfolio comprises assets such as 6 vacant land properties, 1 multi-dwelling residential property and 2 single residential dwellings, 2 student housing properties (Albéniz and Almanzor), 7 retail properties of which the leisure centre in Fuengirola stands out, 1 mix use property (retail/parking space), 1 office building and 2 parking spaces.

Málaga: There are 3 retail units located in Málaga city. Two of them are occupied by food retailers (Lidl and Aldi). The other one is a small unit, less than 30 sqm, which is occupied by a gold pawn company. There are also 2 student housing



centres, one of them is a mix centre of apartments for students and a standard student housing and another centre of apartments for students. There are two parking spaces in different locations, one multi-dwelling building in C/Juan de Herrera, 5, one mix-use property that comprises 5 retail units and parking spaces. There is also a land plot located in the centre of Málaga with planning approval for the construction of student housing accommodation.

Marbella (Málaga): Marbella is the second town in the portfolio in terms of number of assets. There is a three-star hotel located in the town centre. There is also a multi-tenant office building in one of the main streets, Avenida Ricardo Soriano. There are also three land properties.

Two of them are located in the centre in a development area known as Arroyo de la Represa and these plots are 50% owned together with the Marbella Town Council. There are also a retail property comprising three retail units that are leased to three different tenants. Finally there is a residential apartment which is located in the residential estate known as Las Lomas de Río Real.

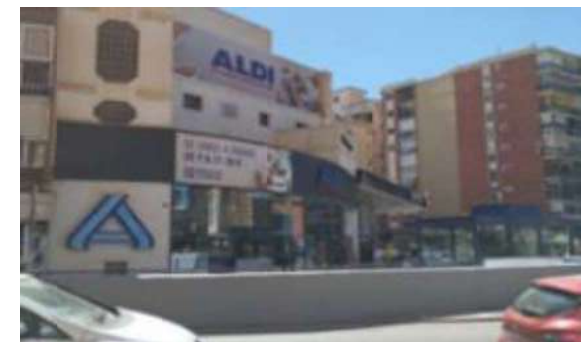
Roquetas de Mar (Almería): In Roquetas de Mar there are 2 land plots, one of them is urban land which falls within the U-CMO-09 urban land for residential use. The other one is developable land which is within the Z - CAP-14 Rocalla 3. The last plot is intended for industrial use.

Almería (Almería): In Almería there is a residential unit. The property was converted into residential use as previously it was an office unit.

Córdoba (Córdoba): In Córdoba there is a former cinema which is vacant at the moment of this valuation. The property needs to be renovated as it is in a poor state of repair.

Estepona (Málaga): In Estepona there is a retail unit which is leased. The property was a former cinema.

Fuengirola (Málaga): The Fuengirola property is a leisure complex consisting of an 8-screen cinema and four retail premises. The property is under a 75-year administrative concession being the landowner the Fuengirola Town council. There is still an unexpired term of 46 years.



The balance sheet of the company at the valuation date is shown below:

BALANCE SHEETS - ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.	31/03/2023
A) NON-CURRENT ASSETS	€ 40,939,178
INTANGIBLE ASSETS	€ 3,566,128
PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT	€ 380,416
REAL ESTATE INVESTMENTS	€ 34,320,852
NON-CURRENT INVESTMENTS IN GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES	€ 1,541,247
NON-CURRENT INVESTMENTS	€ 1,115,376
DEFERRED TAX ASSETS	€ 15,159
B) CURRENT ASSETS	€ 15,960,583
INVENTORY	€ 57,300
TRADE AND OTHER RECEIVABLES	€ 343,529
CURRENT INVESTMENTS IN GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES	€ 19,636
CURRENT INVESTMENTS	€ 15,302,794
PREPAYMENTS FOR CURRENT ASSETS	€ 48,344
CASH AND CASH EQUIVALENTS	€ 188,980
TOTAL ASSETS (A + B)	€ 56,899,761
A) EQUITY	€ 42,942,650
CAPITAL AND RESERVES WITHOUT VALUATION ADJUSTMENTS	€ 42,942,650
CAPITAL	€ 60,200
RESERVES	€ 42,880,009
OTHER EQUITY HOLDER CONTRIBUTIONS	€ 250,000
PRIOR PERIODS' PROFIT AND LOSS	-€ 348,078
PROFIT / (LOSS) FOR THE PERIOD	€ 100,519
B) NON-CURRENT LIABILITIES	€ 10,450,165
NON-CURRENT PAYABLES	€ 10,079,872
GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES, NON-CURRENT	€ 99,382
DEFERRED TAX LIABILITIES	€ 270,911
C) CURRENT LIABILITIES	€ 3,506,946
CURRENT PAYABLES	€ 2,555,864
GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES, CURRENT	€ 0
TRADE AND OTHER PAYABLES	€ 951,082
CURRENT ACCRUALS	€ 0
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES (A + B + C)	€ 56,899,761



The company's business is based on generating economic benefits through **property real estate investments and intangible** (administrative concession). For this reason, non-current assets are the most important investments. They represent 62.24% (€35,404,472) of the balance sheet total.

On the other hand, regarding the financial situation, Equity and Liabilities represents almost the 75,47% (€42,942,650) and 20.98% (€11,936,911) of the total equity and liabilities, respectively.

Company financial statements are based on audited accounting information as of 31st March 2023.

06

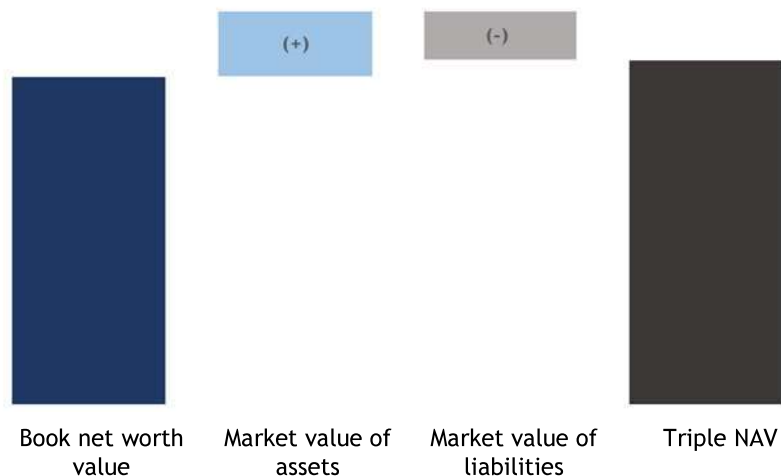
Valuation Process

6. Methodology

The Company subject to this analysis is a SOCIMI and as such, its activity is based on leasing its real estate assets. On the back of that fact, the process that best fits to be used is what is referred to as the Triple NAV approach, part of which is the hypothetical immediate liquidation of the company. Said supposed liquidation would mean the sale of all the assets owned by the company and the settling of all its liabilities, as well as consideration of all net tax liabilities derived from the theoretical recognition of the capital gains on assets and other adjustments to the fair value of all assets and liabilities.

In respect to the deferred assets or liabilities which originate from differences between their book and market values, it's logical to assume that a tax liability or credit would be generated according to whether there exists a capital gain or depreciation. Once the company becomes a SOCIMI, deferred tax assets or liabilities would not need to be recognized, since once this happens, the company would be taxed at 0%.

Therefore, according to our criteria, the Triple-NAV method has been used in order to value the company subject to this analysis. The following is a graphic representation of the approach:

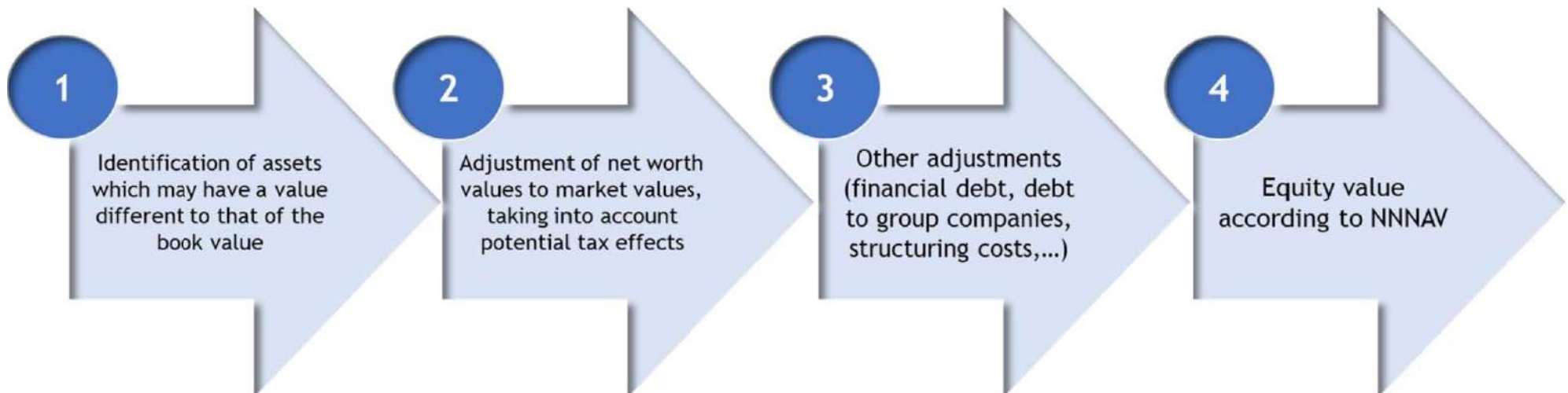


This graphic represents the result of applying the chosen valuation criteria, using the book net worth value as a basis, and adding the market value of the company's assets, before subtracting the market value of the liabilities in order to obtain the value of the company.



6.1. Valuation Process

The valuation is carried out based on the following sequence:



As mentioned above, the valuation will be carried out as of 31st March 2023.

The net market value has been obtained through the valuation reports carried out by Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. as of 30th September 2022, and of 31st December 2022.

6.1.1. Identification of Relevant Assets

The following are the most relevant assets held by the company:

Real Estate Investments and Property

A section where assets that can be independently valued can be found, which will be analysed more specifically.

Other Balance Sheet Items

Aside from the above-mentioned balance items, there are others which, due to their nature and the information provided, are likely to have a market value similar to that of the book value at the valuation date.

With this in mind, we propose analysing the valuation of the items under the real estate investments heading, in order to determine the value of the company.

6.1.2. Market Value Adjustments

As set out above, we will only proceed the valuation of the elements contained under real estate investments. In this respect, independent valuations have been carried out by Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., which determine the Market Value to be considered for the analysis.

In order to provide a range of market values for the properties, we have considered a higher range and a lower range based on a sensitivity analysis with the following assumption:

Variation of +/- 5.00% in market values.

We take the following checks as objective data on which to base our opinion, and we assume that both the procedures and the results they have produced are appropriate for the demands placed on them.

Likewise, we can confirm that Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. has completed the following analysis process:

- Verification of the application method.
- Checking of the location and description of each element.
- Identification of the variables applied.
- Understanding of the calculations obtained.

These valuations have been carried out in accordance with the Red Book “RICS Valuation - Professional Standards” 12th Edition, published in January 2022.

The definition of Market Value is set out in the VPS 4 Valuation Practice Statement, as follows: *“The estimated amount for which an asset or obligation should be exchanged on the valuation date, between a buyer and a seller willing to sell, in a free transaction after proper marketing in which the parties have acted knowingly, prudently and without coercion.” (IVS 2013).*

Real Estate Investments and intangible at 31/03/2023

In order to apply the net worth procedure adjusted for the market value of the real estate investments and intangible held, it is important to isolate those assets which have a market value different to that which appears on the balance sheet (book value). This refers to real estate investments and property held as of 31st March 2023.

Below is a list of the Company's real estate investments book and market values, as well as the gross difference (capital gains/losses) derived from them, as at 31st March 2023:

Asset Number	Asset (Denomination)	Address	Town	Province	Typology	Net Market Value €	Net Book Value €	Differences €
1	URBAN LAND C/ BEATAS	C/ Beatas, 5	Málaga	Málaga	Land	2,238,000.00	2,238,000.00	-
2	RESIDENTIAL BUILDING JUAN DE HERRERA 5	C/ Juan de Herrera, 5	Málaga	Málaga	Residential	1,074,000.00	757,337.95	316,662.05
3	ALMANZOR BULDING STUDENT ACCOMMODATION	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 35, Edificio Almanzor	Málaga	Málaga	Student Accomodation	20,429,000.00	7,354,698.43	13,074,301.58
4	ALEIXANDRE BUILDING	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, Edificio Aleixandre	Málaga	Málaga	Retail/Parking	1,801,000.00	353,700.00	1,447,300.00
5	ALBENIZ BUILDING	Ctr. Morillas (Carril), 62 Edificio Albéniz	Málaga	Málaga	Student Accomodation	2,280,000.00	1,629,031.19	650,968.81
6	PARKING CASAS DE CAMPOS	C/ Casas de Campos, 2	Málaga	Málaga	Parking	45,000.00	-	45,000.00
7	ALMERIA APARTMENT	C/ San Leonardo, 23, Entresuelo G	Almería	Almería	Residential	67,000.00	-	67,000.00
8	AGUAMARINA URBAN LAND U-CMO-09	C/ Aguamarina c/v Calle Topacio	Roquetas de Mar	Almería	Land	24,300.00	-	24,300.00
9	AGUAMARINA DEVELOPABLE LAND - Z - CAP-14 Rocalla 3	C/ Aguamarina / C/ Esmeralda Suelo	Roquetas de Mar	Almería	Land	33,500.00	-	33,500.00
10	HOTEL BAVIERA	C/ Calvario, 4	Marbella	Málaga	Hotel	5,122,000.00	1,650,030.61	3,471,969.39
11	RETAIL PREMISES CISNE BUILDING	C/ Calvario, 6, Edificio El Cisne	Marbella	Málaga	Retail	1,226,000.00	228,375.87	997,624.13
12	ALFIL BUILDING	Avda. Ricardo Soriano, 19, Edificio Alfil	Málaga	Málaga	Office	13,472,000.00	11,881,917.55	1,590,082.46
13	ARMENGUAL MOTA 22 RETAIL UNIT (LIDL)	C/ Armengual de la Mota, 22	Málaga	Málaga	Retail	3,541,000.00	2,388,923.43	1,152,076.57
14	ARMENGUAL MOTA 36 RETAIL UNIT	C/ Armengual de la Mota, 36	Málaga	Málaga	Retail	138,000.00	54,810.84	83,189.16
15	ARTOLA URBAN PLOTS	C/ Romana, 13, Urb. Artola Alta 13(A)	Marbella	Málaga	Land	2,050,000.00	436,664.58	1,613,335.42
16	PARKING ALASKA	C/ Federico García Lorca, 3, Bloque 8, espacio de parking 109	Málaga	Málaga	Parking	5,000.00	6,034.13	- 1,034.13
17	CRUZ HUMILLADERO RETAIL UNIT (ALDI)	Pza. Cruz de Humilladero, 1	Málaga	Málaga	Retail	1,908,500.00	937,223.00	971,277.00
18	LAS LOMAS DEL RIO REAL APARTMENT & PARKING	Avda. de la Alcudia-Golf Rio Real, Bloque 20 - 1ºE	Marbella	Málaga	Residential	252,000.00	160,257.75	91,742.25
19	ISABEL LA CATOLICA - FORMER CINEMA	Plza. Puerta del Rincón, 34	Córdoba	Córdoba	Retail	1,800,000.00	55,876.24	1,744,123.76
20	VERACRUZ RETAIL UNIT	C/ Veracruz	Estepona	Málaga	Retail	811,000.00	169,085.04	641,914.96
21	FUENGIROLA LEISURE CENTRE	C/ Camilo José Cela, 4 Cine Alfil	Fuengirola	Málaga	Retail	4,240,000.00	1,083,620.10	3,156,379.90
22	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	C/ Juan Alameda 25-27	Marbella	Málaga	Land	410,000.00	268,385.60	141,614.40
23	LA VIZCAÍNA LAND PLOT 51 (Polygon 9) & LAND PLOTS P	C/ Paraje Las Chapas y C/ al Sur de la AP-7 Autovía del Mediterráneo; y C/ al Sur de la AP-7 Autovía del Mediterráneo.	Marbella	Málaga	Land	3,750,500.00	3,750,500.00	-
TOTAL						66,717,800	35,404,472	31,313,328



Real Estate Investments and Property



The aggregate book value of the real estate assets €34,320,852, while the aggregate market value obtained via the valuation reports compiled by Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., reaches €62,477,800. These two values give a gross difference (capital gains) of €28,156,948.

The aggregate book value of the property, plant and equipment (administrative concession) assets €1,083,620, while the aggregate market value obtained via the valuation reports compiled by Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., reaches €4,240,000. These two values give a gross difference (capital gains) of €3,156,380.

In order to provide a range of market values for the properties, we have considered a higher range and a lower range based on a sensitivity analysis with the following assumption:

REAL ESTATE INVESTMENTS	LOW RANGE	MID RANGE	HIGH RANGE
Book Value	€ 35,404,472	€ 35,404,472	€ 35,404,472
Market Value	€ 63,381,910	€ 66,717,800	€ 70,053,690
Capital Gains	€ 27,977,438	€ 31,313,328	€ 34,649,218

6.1.3. Tax Treatment

The consideration of any tacit capital gains in a commercial transaction must consequently result in tax payment or tax obligation on the part of the transaction's owner. In this regard, capital gains should not be taken into account without analysing their effect on the tax linked to the company that owns it. However, the type of corporate tax regime gives rise to various interpretations, namely:

- In general, the Corporate Tax Rate will be 0% provided that the following requirements are met:
 - a) Minimum share capital of €5 million.
 - b) At least 80% of the Market Value of the assets derives from qualifying real estate assets.
 - c) There are no leverage restrictions.
 - d) At least 80% of the income arises from qualifying real estate assets.
 - e) Compulsory dividend payout.
- Additionally, the company will be subject to a special tax rate of 19% on the total dividends or shares in profit distributed to shareholders who have an ownership interest in the company's share capital equal to or greater than 5%, when these dividends, in reference to the shareholders, are exempt or are taxed at a rate less than 10%, except if it is other company under the regime or REIT.
- Exceptionally, there is a transitional regime described by the General Tax Administration, which specifies that it is possible to

adapt the non-essential requirements (such as those described for certain types of taxation) within a 2-year period.

With this, and assuming that the Company meets the requirements for being subject to a 0% rate, and that in any case the capital gains taxation policy should be carried out from the point of view of dividends and not from the Corporate Income Tax, capital gains with a zero tax impact has been selected in both scenarios.

It should be noted that the Company has acquired the assets while under the SOCIMI scheme.

In any case, and as discussed above, it is understood that this work must, on the one hand, be subject to analysis by the investor and, on the other hand, is more linked to the generation of income resulting from a sale than to the income to be generated by the company that, due to its nature, has a special tax regime.

At the same time, non-application of a tax rate in these cases is a practice that, once it has been proven that the company complies with the requirements to be subject to the regime, is frequently used in similar market analyses.



6.1.4. Other Adjustments

• Structuring Costs

In order to calculate the NNAV, the company must face some structure costs for the management of the property portfolio, such as listing, audit, legal advice, agent bank and valuation costs. These costs have been provided by the company.

Management costs have considered in the valuation of real estate assets, so there have been no adjustments included to reflect their impact.

The structuring costs for year 2023 are €289,050. In following years, it is assumed a cost increasing rate according to the CPI forecast provided by the Bank of Spain:

Structuring Costs	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Listing	€ 242,250	-	-	-	-	-
Maintenance	€ 46,800	€ 50,279	€ 51,184	€ 52,105	€ 53,043	€ 53,998
	€ 289,050	€ 50,279	€ 51,184	€ 52,105	€ 53,043	€ 53,998

The applicable discount rate has been calculated as the weighted average of discount rates applicable to the real estate assets in the portfolio.

At the end of the financial period, the terminal value has been estimated according to the company as a going concern.

Terminal Value	
Costs _{n+1}	€ 55,137
g	1.90%
k	7.93%
Discount Factor	0.6825
TV	€ 913,663

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Estimated CPI (BdE*)	3.70%	3.60%	1.80%	1.80%	1.80%	1.80%

* BdE: Bank of Spain

The structuring costs forecast is as follows:

	2023*	2024	2025	2026	2027	2028*	N+1
Total costs	€ 277,510	€ 50,279	€ 51,184	€ 52,105	€ 53,043	€ 13,426	€ 55,137
Prorate	0.753	1	1	1	1	0.249	
Discount rate	7.93%	7.93%	7.93%	7.93%	7.93%	7.93%	7.93%
Discount Factor	0.9441	0.8747	0.8104	0.7508	0.6956	0.6825	0.6825
Terminal Value							€ 913,663
Costs Present Value	€ 261,996	€ 43,978	€ 41,479	€ 39,121	€ 36,898	€ 9,164	€ 623,608
Accumulated Costs PV	€ 261,996	€ 305,974	€ 347,453	€ 386,574	€ 423,472	€ 432,635	€ 1,056,244

In order to calculate a range of values, a lower and a higher range are computed for structuring costs based on the following assumptions:

- Variation of +/- 0.50% in the discount rate applied to assets.
- Variation of +/- 0.50% in the perpetual growth rate (g).

The result is shown below:

		g		
		1.40%	1.90%	2.40%
Discount rate (k)	7.43%	€ 1,071,303	€ 1,132,095	€ 1,204,961
	7.93%	€ 1,005,703	€ 1,056,244	€ 1,115,916
	8.43%	€ 949,332	€ 991,894	€ 1,041,508

• Financial Debt

Following the financial debt analysis carried out in consideration of its characteristics, we believe that the interest rates and spread applied according to the credit standard of the issuing institution are all in line with market parameters. As a result, we assume the book value as a reference equal to its current market value.



6.2. Valuation Result

Based on the information provided, the valuations carried out, and the valuation process described in the previous sections, we can conclude that the value of the company **ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.**, would be determined as follows:

NNNAV (31/03/2023)		LOW RANGE	MID RANGE	HIGH RANGE
Previous Net Worth Value	①	€ 43,082,699	€ 43,082,699	€ 43,082,699
Real Estate Investments and Property Capital Gains	②	€ 27,977,438	€ 31,313,328	€ 34,649,218
Capital Gains Tax (0%)	③	-	-	-
Structuring Costs	④	€ 949,332	€ 1,056,244	€ 1,204,961
Adjusted Net Worth Value (NNNAV) ① + ② - ③ - ④		€ 70,110,805	€ 73,339,783	€ 76,526,957
Shares		10,000	10,000	10,000
Value per share		€ 7,011.08	€ 7,333.98	€ 7,652.70

Finally, in view of the conclusion achieved, it is necessary to note the following observations:

Observations

- Our conclusion must be interpreted in the context, scope and procedures used in our work, with no additional liability arising from such conclusion other than the reasonableness of the valuation procedures analysed and the results obtained.
- Our work is of an independent and external nature. Therefore, the result achieved is not connected whatsoever with the opinions of agents linked to the Company or others.

- The result of this work is significantly linked both to the veracity of the information provided and also that provided for the independent real estate asset appraisals. In this sense, both the balance sheet and the information provided by the petitioner is considered to be closely linked to the results obtained, which conditions the result to be in accordance with the accounting reality of the company being valued.
- No verification has been conducted on the balance sheet figures with supporting documentation, such as deeds, certificates of deposit or checking of accounting entries, since this verification exercise does not fall within the scope of the work requested.
- With regards to items for which the Book Value is considered to be the best approach to value, the criterion is adopted based on the nature of the element that is included in each item.
- The net market value has been obtained through the valuation reports carried out by Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. as of 30th September 2022, and of 31st December 2022.

07

Conclusion

7. Conclusion

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (gesvalt), listed in the Bank of Spain registry of companies specialising in appraisals under No. 4.455 on 27th May 1994, has prepared this report on the estimation of the fair value of the company **ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.**, at 31st of March 2023, in accordance with the context that the company itself is developing for becoming listed on the BME Scaleup market.

Our opinion is based on an objective and generally accepted methodology, using the information provided by the client.

NNNAV (31/03/2023)		LOW RANGE	MID RANGE	HIGH RANGE
Previous Net Worth Value	①	€ 43,082,699	€ 43,082,699	€ 43,082,699
Real Estate Investments and Property Capital Gains	②	€ 27,977,438	€ 31,313,328	€ 34,649,218
Capital Gains Tax (0%)	③	-	-	-
Structuring Costs	④	€ 949,332	€ 1,056,244	€ 1,204,961
Adjusted Net Worth Value (NNNAV) ① + ② - ③ - ④		€ 70,110,805	€ 73,339,783	€ 76,526,957
Shares		10,000	10,000	10,000
Value per share		€ 7,011.08	€ 7,333.98	€ 7,652.70

Conditions and Warnings:

- Our analysis has been based substantially on the information provided by the client, so it is conditioned by the assumption that no financial, patrimonial or operational variations not included in this information have occurred.

- The value conclusions expressed herein are closely linked to the observations included in chapter 6.2 of this document, which complement and limit the scope of the work carried out.
- Likewise, our opinion does not consider a particular interest; it is about the adoption of a value as reasonable, approximate to the market price, which does not consider the subjective components, due to synergies, competitive, logistical, opportunity or speculative advantages, which intervene in the composition of the closing price of any sale transaction.
- The approach to the valuation being conducted is, in any case, based on the going concern principle, without considering possible changes in the operation management policy. In this sense, the final value is obtained from the current vision of the investment in the Company and the sector in which it is located, based on reasoned and justifiable assumptions.
- The valuation result is conditioned on compliance with the sections included in chapter 6.2 of this report.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. assumes no obligation or liability arising from the ownership or responsibility derived from the property valued, nor are there specific interests in such property. The fee received for the completion of this report is not contingent upon the conclusions of value reached herein.

Madrid, 21st November 2023

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Diego Vilaró
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad



Roberto Guñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF



Appendices

8.1. Balance Sheets as of 31st March 2023

BALANCE SHEETS - ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.	31/03/2023
A) NON-CURRENT ASSETS	€ 40,939,178
INTANGIBLE ASSETS	€ 3,566,128
<i>ADMINISTRATIVE CONCESSIONS</i>	€ 1,083,620
<i>INTANGIBLE ASSETS</i>	€ 2,482,508
PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT	€ 380,416
<i>LAND AND BUILDINGS</i>	€ 44,499
<i>TECHNICAL INTALLATIONS AND OTHER ITEMS</i>	€ 335,917
REAL ESTATE INVESTMENTS	€ 34,320,852
<i>LAND</i>	€ 6,770,520
<i>BUILDINGS</i>	€ 27,550,332
NON-CURRENT INVESTMENTS IN GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES	€ 1,541,247
<i>EQUITY INSTRUMENTS</i>	€ 1,541,247
NON-CURRENT INVESTMENTS	€ 1,115,376
DEFERRED TAX ASSETS	€ 15,159
B) CURRENT ASSETS	€ 15,960,583
INVENTORY	€ 57,300
TRADE AND OTHER RECEIVABLES	€ 343,529
<i>TRADE RECEIVABLES</i>	€ 245,300
<i>OTHER RECEIVABLES</i>	€ 98,229
CURRENT INVESTMENTS IN GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES	€ 19,636
CURRENT INVESTMENTS	€ 15,302,794
PREPAYMENTS FOR CURRENT ASSETS	€ 48,344
CASH AND CASH EQUIVALENTS	€ 188,980
TOTAL ASSETS (A + B)	<u>€ 56,899,761</u>

8.1. Balance Sheets as of 31st March 2023

BALANCE SHEETS - ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.	31/03/2023
A) EQUITY	€ 42,942,650
CAPITAL AND RESERVES WITHOUT VALUATION ADJUSTMENTS	€ 42,942,650
CAPITAL	€ 60,200
RESERVES	€ 42,880,009
OTHER EQUITY HOLDER CONTRIBUTIONS	€ 250,000
PRIOR PERIODS' PROFIT AND LOSS	-€ 348,078
PROFIT / (LOSS) FOR THE PERIOD	€ 100,519
B) NON-CURRENT LIABILITIES	€ 10,450,165
NON-CURRENT PAYABLES	€ 10,079,872
<i>DEBT WITH FINANCIAL INSTITUTIONS</i>	€ 9,390,432
<i>FINANCE LEASE PAYABLES</i>	€ 58,882
<i>OTHER NON-CURRENT PAYABLES</i>	€ 630,559
GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES, NON-CURRENT	€ 99,382
DEFERRED TAX LIABILITIES	€ 270,911
C) CURRENT LIABILITIES	€ 3,506,946
CURRENT PAYABLES	€ 2,555,864
<i>DEBT WITH FINANCIAL INSTITUTIONS</i>	€ 2,546,480
<i>FINANCE LEASE PAYABLES</i>	€ 9,384
GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES, CURRENT	€ 0
TRADE AND OTHER PAYABLES	€ 951,082
<i>SUPPLIERS</i>	€ 5,170
<i>OTHER PAYABLES</i>	€ 945,912
CURRENT ACCRUALS	€ 0
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES (A + B + C)	€ 56,899,761

8.2. Income Statement as of 31st March 2023

INCOME STATEMENT - ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.	31/03/2023
REVENUE	€ 1,140,133.88
SUPPLIES	€ 0.00
OTHER OPERATING INCOME	€ 21,710.86
PERSONNEL EXPENSES	-€ 175,833.30
OTHER OPERATING EXPENSES	-€ 647,944.37
AMORTISATION AND DEPRECIATION	-€ 79,946.24
NO-FINANCIAL AND OTHER CAPITAL GRANTS	€ 0.00
GAINS/(LOSSES) ON DISPOSAL AND OTHER	€ 0.00
CHANGE IN FAIR VALUE OF REAL ESTATE INVESTMENTS	€ 0.00
OTHER RESULTS	-€ 2,847.49
RESULTS FROM OPERATING ACTIVITIES	€ 255,273.34
FINANCE INCOME	€ 0.00
FINANCE EXPENSES	-€ 154,754.58
NET FINANCE INCOME / (EXPENSE)	-€ 154,754.58
PROFIT / (LOSS) BEFORE INCOME	€ 100,518.76
INCOME TAX EXPENSE	€ 0.00
PROFIT / (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS	€ 100,518.76
DISCONTINUED OPERATIONS	€ 0.00
PROFIT / (LOSS) FOR THE PERIOD	€ 100,518.76

8.3.1. Summary Table of Net Market Values

Asset Number	Asset (Denomination)	Address	Town	Province	Typology	Sqm	Net Market Value €
1	URBAN LAND C/ BEATAS	C/ Beatas, 5	Málaga	Málaga	Land	951.33	2,238,000
2	RESIDENTIAL BUILDING JUAN DE HERRERA 5	C/ Juan de Herrera, 5	Málaga	Málaga	Residential	784.26	1,074,000
3	ALMANZOR BULDING STUDENT ACCOMMODATION	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 35, Edificio Almanzor	Málaga	Málaga	Student Accomodation	14,043.39	20,429,000
4	ALEIXANDRE BUILDING	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, Edificio Aleixandre	Málaga	Málaga	Retail/Parking	2,105.46	1,801,000
5	ALBENIZ BUILDING	Ctr. Morillas (Carril), 62 Edificio Allbeniz	Málaga	Málaga	Student Accomodation	3,406.00	2,280,000
6	PARKING CASAS DE CAMPOS	C/ Casas de Campos, 2	Málaga	Málaga	Parking	13.00	45,000
7	ALMERIA APARTMENT	C/ San Leonardo, 23, Entresuelo G	Almería	Almería	Residential	67.00	67,000
8	AGUAMARINA URBAN LAND U-CMO-09	C/ Aguamarina c/v Calle Topacio	Roquetas de Mar	Almería	Land	270.00	24,300
9	AGUAMARINA DEVELOPABLE LAND - Z - CAP-14 Rocalla 3	C/ Aguamarina / C/ Esmeralda Suelo	Roquetas de Mar	Almería	Land	1,028.00	33,500
10	HOTEL BAVIERA	C/ Calvario, 4	Marbella	Málaga	Hotel	3,348.28	5,122,000
11	RETAIL PREMISES CISNE BUILDING	C/ Calvario, 6, Edificio El Cisne	Marbella	Málaga	Retail	511.00	1,226,000
12	ALFIL BUILDING	Avda. Ricardo Soriano, 19, Edificio Alfil	Málaga	Málaga	Office	4,879.01	13,472,000
13	ARMENGUAL MOTA 22 RETAIL UNIT (LIDL)	C/ Armengual de la Mota, 22	Málaga	Málaga	Retail	1,505.00	3,541,000
14	ARMENGUAL MOTA 36 RETAIL UNIT	C/ Armengual de la la Mota, 36	Málaga	Málaga	Retail	28.73	138,000
15	ARTOLA URBAN PLOTS (TOTAL)	C/ Romana, Urn. Artola Alta 13(A)	Marbella	Málaga	Land	8,916.29	2,050,000
16	PARKING ALASKA	Edificio Alaska, plaza 109	Málaga	Málaga	Parking	9.50	5,000
17	CRUZ HUMILLADERO RETAIL UNIT (ALDI)	Pza. Cruz de Humilladero, 1	Málaga	Málaga	Retail	546.35	1,908,500
18	LAS LOMAS DEL RIO REAL APARTMENT & PARKING	Las Lomas de Río Real Piso 1º Izq + pk 32	Marbella	Málaga	Residential	133.67	252,000
19	ISABEL LA CATOLICA - FORMER CINEMA	Plza. Puerta del Rincón, 34	Córdoba	Córdoba	Retail	1,615.83	1,800,000
20	VERACRUZ RETAIL UNIT	C/ Veracruz	Estepona	Málaga	Retail	966.78	811,000
21	FUENGIROLA LEISURE CENTRE	C/ Camilo José Cela, 4 Cine Alfil	Fuengirola	Málaga	Retail	6,541.93	4,240,000
22.1	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	C/ Juan Alameda 25-27	Marbella	Málaga	Land	1,082.50	372,500
22.2	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	C/ Juan Alameda 25-27	Marbella	Málaga	Land	109.00	37,500
23.1	LA VIZCAÍNA LAND PLOT 51 (Polygon 9)	C/ Paraje Las Chapas y C/ al Sur de la AP-7 Autovía del Mediterráneo; y C/ al Sur de la AP-7 Autovía del Mediterráneo.	Marbella	Málaga	Land	4,080.00	25,500
23.2	LA VIZCAÍNA LAND PLOTS P	C/ al Sur de la AP-7 Autovía del Mediterráneo	Marbella	Málaga	Land	308,438.00	3,725,000
TOTAL							66,717,800

Anexo IV: Valoraciones de los activos

Valuation Report

A PORTFOLIO OF 23 REAL ESTATE ASSETS IN MALAGA, CÓRDOBA AND ALMERÍA, (ANDALUSIA, SPAIN)

Diego Vilaró Colaïanni
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.

Motivo: Visado Digital
Fecha: 25/07/2023 13:17:03

REAL ESTATE ADVISORY

Client: GOMEZ REYES, S.L.

Report Number: 22-006175-01

Purpose: Regulated Market Use

Valuation Date: 30 September 2022

INDEX

Executive Summary	4
Terms of Reference	10
SECTION 1 - TERMS OF REFERENCE	11
1.1. Valuer Identification and Status	11
1.2. Identification of Petitioner	11
1.3. Purpose of the Assessment	11
1.4. Identification of the asset to be valued	11
1.5. Valuation Basis	11
1.6. Valuation Date	12
1.7. Scope of Research	12
1.8. Nature and Sources of the Information Used	12
1.9. Restrictions on Use, Distribution and Publication	13
1.10. Compliance with International Valuation Standards (IVS)	13
1.11. Date of Valuation report	13
Valuation Report	14
SECTION 2 - THE PORTFOLIO	15
2.1. Location	15
2.2. Description	24
2.3. Floor and Land Areas	28
2.4. State of Repair & CapEx	30
2.5. Environmental Considerations	30
2.6. Flood Risk	31
SECTION 3 - LEGAL	31
3.1. Town Planning and Licenses	31
3.2. Tenure	31
3.3. Occupational Leases	31
SECTION 4 - MARKET COMMENTARY	32
4.1. National Economic Outlook	32
4.2. Residential Market	38
4.3. Residential Market in Andalusia and Málaga	44
4.4. Student Accommodation Market	48
4.5. Student Accommodation Market in Málaga	50
4.6. Student Accommodation Investment Market	51
4.7. National Hotel Market	52

4.8. Hotel Market in Marbella	56
4.9. Retail Market in Spain.....	62
4.10. Retail Investment Market in Spain	63
4.11. National Office Market	66
4.12. Office Market in Málaga	67
4.13. Office Investment Market in Spain	70
4.14 National Investment Market (Prime Yields)	72
SECTION 5 - VALUATION APPROACH	73
5.1. Methodology & Assumptions	73
5.2. Market Value.....	78
Individual Valuation Report	81
Appendixes	82

Executive Summary

Location: The Portfolio comprises 23 assets located in Andalusia. nineteen of them located in the province of Málaga, but also has three assets in Almería province and one in Córdoba province. The 23 assets comprise 34 properties as some of the assets are made up of more than one property.

Reference	Address	Town	Province	Typology	Floor Area (m ² c)/Land Area (m ² s)
1	URBAN LAND C/ BEATAS	Málaga	Málaga	Land	3.284,83
2	RESIDENTIAL BUILDING JUAN DE HERRERA 5	Málaga	Málaga	Residential	784,26
3	ALMANZOR BUILDING STUDENT ACCOMMODATION	Málaga	Málaga	Student Accommodation	14.043,39
4	ALEXANDRE BUILDING (TOTAL)	Málaga	Málaga	Retail/Parking	2.105,46
5	ALBENIZ BUILDING	Málaga	Málaga	Student Accommodation	3.406,00
6	PARKING CASAS DE CAMPOS	Málaga	Málaga	Parking	13,00
7	ALMERÍA APARTMENT	Almería	Almería	Residential	67,00
8.1	AGUAMARINA URBAN LAND U-CMO-09	Roquetas de Mar	Almería	Land	270,00
8.2	AGUAMARINA DEVELOPABLE LAND - Z - CAP-14 Rocalla 3	Roquetas de Mar	Almería	Land	1.028,00
9	HOTEL BAVIERA	Marbella	Málaga	Hotel	3.348,28
10	RETAIL PREMISES CISNE BUILDING (TOTAL)	Marbella	Málaga	Retail	511,00
11	ALFIL BUILDING	Marbella	Málaga	Office	4.879,01
12	ARMENGUAL MOTA 22 RETAIL UNIT (LIDL)	Málaga	Málaga	Retail	1.505,00
13	ARMENGUAL MOTA 36 RETAIL UNIT	Málaga	Málaga	Retail	28,73
14	ARTOLA URBAN PLOTS (TOTAL)	Marbella	Málaga	Land	8.916,29
15	PARKING ALASKA	Málaga	Málaga	Parking	9,50
16	CRUZ HUMILLADERO RETAIL UNIT (ALDI)	Málaga	Málaga	Retail	546,35
17	LAS LOMAS DEL RIO REAL APARTMENT & PARKING	Marbella	Málaga	Residential	133,67
18	ISABEL LA CATOLICA - FORMER CINEMA	Córdoba	Córdoba	Retail	1.615,83
19	VERACRUZ RETAIL UNIT	Estepona	Málaga	Retail	966,78
20	FUENGIROLA LEISURE CENTRE	Fuengirola	Málaga	Retail	6.541,93
21.1	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	Marbella	Málaga	Land	1.082,50
21.2	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	Marbella	Málaga	Land	109,00

The portfolio in Málaga province consists of 1 hotel, 4 land plots, 1 office building, 2 parking spaces, 2 residential units, 6 retail units, 1 property with retail and parking use and 2 properties for student accommodation use. In Córdoba there is a retail unit and in Almería there are 2 land plots and 1 residential property.

The portfolio is mainly located in the city of Málaga, with 10 properties, followed by Marbella with 7 properties, Roquetas de Mar has 2 properties and then Almería, Córdoba, Estepona and Fuengirola have 1 property in each city. We have regrouped the portfolio in 23 properties, but there are properties as Aleixandre building which has 5 retail units and parking with storage distributed in three levels. The property in the Cisne Building in Marbella comprises 3 retail units, the Artola land property consist of 5 land plots for single family housing.

Description:

The portfolio comprises assets such as 6 vacant land properties, 1 multi-dwelling residential property and 2 single residential dwellings, 2 student housing properties (Albéniz and Almanzor), 7 retail properties of which the leisure centre in Fuengirola stands out, 1 mix use property (retail/parking space), 1 office building and 2 parking spaces.

Málaga

There are 3 retail units located in Málaga city. Two of them are occupied by food retailers (Lidl and Aldi). The other one is a small unit, less than 30 m², which is occupied by a gold pawn company. There are also 2 student housing centres, one of them is a mix centre of apartments for students and a standard student housing and another centre of apartments for students. There are two parking spaces in different locations, one multi-dwelling building in C/Juan de Herrera, 5, one mix-use property that comprises 5 retail units and parking spaces. There is also a land plot located in the centre of Málaga with planning approval for the construction of student housing accommodation.

Marbella (Málaga)

Marbella is the second town in the portfolio in terms of number of assets. There is a three-star hotel located in the town centre. There is also a multi-tenant office building in one of the main streets, Avenida Ricardo Soriano. There are also three land properties. Two of them are located in the centre in a development area known as Arroyo de la Represa and these plots are 50% owned together with the Marbella Town Council. There are also a retail property comprising three retail units that are leased to three different tenants. Finally there is a residential apartment which is located in the residential estate known as Las Lomas de Río Real.

Roquetas de Mar (Almería)

In Roquetas de Mar there are 2 land plots, one of them is urban land which falls within the U-CMO-09 urban land for residential use. The other one is developable land which is within the Z - CAP-14 Rocalla 3. The last plot is intended for industrial use.

Almería (Almería)

In Almería there is a residential unit. The property was converted into residential use as previously it was an office unit.

Córdoba (Córdoba)

In Córdoba there is a former cinema which is vacant at the moment of this valuation. The property needs to be renovated as it is in a poor state of repair.

Estepona (Málaga)

In Estepona there is a retail unit which is leased. The property was a former cinema.

Fuengirola (Málaga)

The Fuengirola property is a leisure complex consisting of an 8-screen cinema and four retail premises. The property is under a 75-year administrative concession being the landowner the Fuengirola Town council. There is still an unexpired term of 46 years.

Tenure: Freehold (*)

() Fuengirola property is under an administrative concession agreement with the Fuengirola Town council.*

Valuation Date: 30 September 2022

Net Market Value of: **€62,967,300**

Reference	Address	Town	Province	Floor Area (m ² c)	Net Market Value (€)
1	URBAN LAND C / BEATAS RESIDENTIAL	Málaga	Málaga	3,284.83 (*)	2,238,000 €
2	BUILDING JUAN DE HERRERA 5	Málaga	Málaga	784.26	1,074,000 €
3	ALMANZOR BUILDING STUDENT ACCOMMODATION	Málaga	Málaga	14,043.39	20,429,000 €
4	ALEIXANDRE BUILDING (TOTAL)	Málaga	Málaga	2,105.46	1,801,000 €
5	ALBENIZ BUILDING	Málaga	Málaga	3,406.00	2,280,000 €
6	PARKING CASAS DE CAMPOS	Málaga	Málaga	13.00	45,000 €
7	ALMERÍA APARTMENT	Almería	Almería	67.00	67,000 €
8.1	AGUAMARINA URBAN LAND U-CMO-09	Roquetas de Mar	Almería		24,300 €
8.2	AGUAMARINA DEVELOPABLE LAND - Z - CAP-14 Rocalla 3	Roquetas de Mar	Almería		33,500 €
9	HOTEL BAVIERA	Marbella	Málaga	3,348.28	5,122,000 €
10	RETAIL PREMISES CISNE BUILDING (TOTAL)	Marbella	Málaga	511.00	1,226,000 €
11	ALFIL BUILDING	Marbella	Málaga	4,879.01	13,472,000 €
12	ARMENGUAL MOTA 22 RETAIL UNIT (LIDL)	Málaga	Málaga	1,505.00	3,541,000 €
13	ARMENGUAL MOTA 36 RETAIL UNIT	Málaga	Málaga	28.73	138,000 €
14	ARTOLA URBAN PLOTS (TOTAL)	Marbella	Málaga		2,050,000 €
15	PARKING ALASKA	Málaga	Málaga	9.50	5,000 €
16	CRUZ HUMILLADERO RETAIL UNIT (ALDI)	Málaga	Málaga	546.35	1,908,500 €
17	LAS LOMAS DEL RIO REAL APARTMENT & PARKING	Marbella	Málaga	133.67	252,000 €
18	ISABEL LA CATOLICA - FORMER CINEMA	Córdoba	Córdoba	1,615.83	1,800,000 €
19	VERACRUZ RETAIL UNIT	Estepona	Málaga	966.78	811,000 €
20	FUENGIROLA LEISURE CENTRE	Fuengirola	Málaga	6,541.93	4,240,000 €
21.1	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	Marbella	Málaga	3,284.83	372,500 €
21.2	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	Marbella	Málaga	784.26	37,500 €
TOTAL				43,790.02	62,967,300

(*) this is the projected area of the future Student accommodation development.

Key Issues:

- Portfolio of 34 properties, 30 located in Málaga province, 3 in Almería and 1 in Córdoba.
- The urban land in Artola with the cadastral reference 3907101UF4430N0001HI is segregated into 5 plots to build 5 detached houses with views to the golf course in Marbella.

- The market for student residences is growing in Málaga due to low supply and high demand.
- The portfolio is well diversified with a good mix of typologies and generally well located.
- Residential market in Málaga province continues being very strong with high demand in both the acquisition and the letting market.
- The Urban land plot located in the historical centre of Málaga is a very scarce product as nearly all land is already built.
- Málaga is the fourth favourite city in Spain for the student accommodation developers to invest in.

This summary should be read in conjunction with the remainder of the valuation Report and must not be relied upon in isolation.



Miguel A. López, MRICS

Senior Consultant

RE Advisory Services



Diego Vilaró, MRICS

Director

Advisory Services

Terms of Reference

SECTION 1 - TERMS OF REFERENCE

1.1. Valuer Identification and Status

This report has been prepared by Miguel A. López, MRICS, Gesvalt Senior Valuer, and supervised by Diego Vilaró, MRICS, Director of Gesvalt Advisory Services GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Furthermore, we confirm the following:

- That we have the experience and insight to carry out this piece of work.
- That the valuation has been carried out by qualified, independent professionals without any vested interest in the parties involved in the process.
- That Gesvalt stands to gain no benefit from carrying out this task other than the fees corresponding to the Valuation.

1.2. Identification of Petitioner

The petitioner of this report is the company **GOMEZ REYES, S.L.**

1.3. Purpose of the Assessment

The purpose of this study is to obtain the Market Value for Regulated Market Use.

1.4. Identification of the asset to be valued

In accordance with your instruction, we have undertaken the relevant investigations in order to provide you with a market valuation and appraisal report under RICS standards in relation to 23 assets located in the provinces of Málaga, Córdoba and Almería in the Autonomous Community of Andalusia, Spain. With the scope and special valuation assumptions detailed later in this report.

1.5. Valuation Basis

The valuation has been carried out in line with the current Edition of the RICS Valuation - Global Standards (the “Red Book”), issued in November 2021 and effective from 31 January 2022.

The purpose of this valuation report is to obtain the Market Value of the cited properties. The definition of said valuation basis is set forth in these standards:

Market Value

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after

proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” (IVS 104 Bases of Value, IVSC 2022).

Our valuation report is subject to our standard valuation conditions and assumptions which are included in the report appendices. In the event that our assumptions prove to be incorrect, the valuation must subsequently be reviewed.

The valuation should be read in conjunction with the other sections of this Valuation Report. The appendices of the report include details of the properties and our specific calculations. They also contain several plans, maps, locations, and photographs. All the said plans, location maps and photos in the Report and the Appendices are included purely for identification purposes.

1.6. Valuation Date

The valuation date is **30 of September of 2022**.

1.7. Scope of Research

All the properties have been inspected both internally and externally between 1 August and 30 September of 2022 by qualified technicians of Gesvalt.

We are of the opinion that the inspection exercise carried out has been sufficient to provide a reliable opinion in this valuation exercise.

1.8. Nature and Sources of the Information Used

In order to compile this report, the client has provided us with the following information:

- 1) Copy of the lease contracts of those properties that were rented at the date of the valuation and annexes in those contracts where apply.
- 2) Land registry excerpts.
- 3) Cadastral information.
- 4) Floor plans (in part)
- 5) Site plans
- 6) Rent Roll of multi-leased properties.
- 7) 2021 RE Tax receipts.
- 8) Information on non-recoverable costs.
- 9) Copy of Administrative concession deed between Fuengirola Town Council and Gomez Reyes, S.A. with date of 1 December 1998.
- 10) Insurance policies of some of the properties.

- 11) Residential Basic project in Calle Beatas nº 5 in Málaga.
- 12) Deeds of sale (in part).
- 13) Urban development agreement signed between Gómez Reyes and the Marbella Town Hall in 1986.
- 14) Deeds of capital increase of some of the properties
- 15) Deeds of new construction declaration of property located in Juan de Herrera in Málaga with date of 6 of July of 2011.
- 16) Basic project summary of Residential Building in Juan de Herrera, 5 including floor area schedule (November 2004) Architect Carlos Anderez Obeso.
- 17) Enrique Aleman operating accounts (2019, 2020, 2021 and 2022 partial to current date)
- 18) Gómez Reyes operating accounts (2018, 2019, 2021 and 2022 partial to current date)

We have also obtained information on planning websites of different town halls, and we have undertaken face to face queries to the Roquetas de Mar and Marbella planning authorities.

We understand that the above information is both full and correct. It follows that we have assumed that details of all matters likely to affect value have been made available to us and that the information is up to date. We will not assume any responsibility which could arise from errors in the information supplied.

1.9. Restrictions on Use, Distribution and Publication

This report and the conclusions reached may only be used by the parties to which it is addressed, for the sole purpose that is specified and as of the valuation date referred to, and the conclusions are based on information provided by the Company and other sources. Likewise, GESVALT will not be liable to any third party for the content of said Report or for the advice given.

No content, total or partial, of this document, especially regarding the assessment conclusions and the identity data of any of the consultants or technicians, as well as their signatures, may be spread, by any means, without the prior and express written consent of GESVALT.

1.10. Compliance with International Valuation Standards (IVS)

The valuation has been carried out in line and complies with the current Edition of the RICS Valuation - Global Standards (the “Red Book”), issued in November 2021 and effective from 31 January 2022.

1.11. Date of Valuation report

This document is issued the **25 of July 2023**.

Valuation Report

SECTION 2 - THE PORTFOLIO

2.1. Location

2.1.1. Macro-Location:

The portfolio is located in the provinces of Almería, Córdoba and Málaga, all of them are part of the Autonomous Community of Andalusia, in the south of Spain. The portfolio consists of 34 properties that we have regrouped into 23 assets, as some of the properties are part of the same building or are in the same location. Of the 23 assets, 2 are in the province of Almería, 1 in Córdoba while the other 19 assets are located in the province of Málaga. Below is a summary of the most relevant information for each province where the portfolio assets are located, including relevant socio-demographic data:

Almería

Almería is a Spanish province in the autonomous community of Andalusia, located in the southeast of the Iberian Peninsula. It borders the provinces of Granada to the west and northwest, and Murcia to the north and northeast, as well as the Mediterranean Sea to the east and south (part known as the Alboran Sea). The provincial capital is the city of Almería, located in the south of the province and in the centre of the bay of the same name. The government and administration of provincial interests is entrusted to the Diputación Provincial de Almería. In the agricultural sector, the province of Almería has become one of the most important agricultural areas in Europe, with thousands of hectares under plastic cultivation on the Poniente coast, Campo de Dalías and Campo de Níjar. In the municipality of the capital, the greenhouses are mainly located in the Vega de Allá, to the east of the river Andarax, and the plains of La Cañada and El Alquíán. The most important multinationals in the sector have also located their seed laboratories and agricultural auxiliary industries in the capital. The most widespread irrigated crop in the municipality is tomatoes, with olive trees for table olives standing out among the woody crops. Its warm climate and the availability of a wide hotel supply make it a popular tourist destination during all the year. Visitors are mainly attracted by its beaches, its cultural and historical-artistic heritage, the natural landscapes close to the city and the various sporting activities held in the province. Most of the hotel offer corresponds to 4-star hotels. There is also good supply of 3-star hotels, 2-star hotels and 1-star hotel, as well as various hostels, campsites and guesthouses.

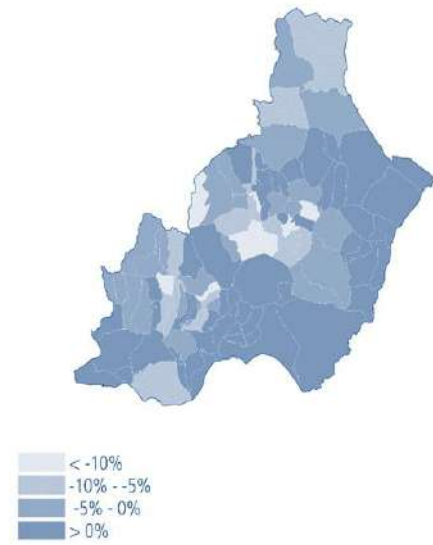
Almería province in data:

Number of municipalities:	103
Number of population centres:	597
Territory area (km ²):	8,773
Population density:	82.98 (inhabitant/km ²)
Total Population:	727,945 inhabitants (2020). Y-o-Y increase 1.55%
Foreign Population (INE):	154,595 (21.24% of total)
Registered Unemployment (%):	14.05%
Birth rate (‰):	10.17
Mortality (‰):	7.35

Location of Almería in Spain:

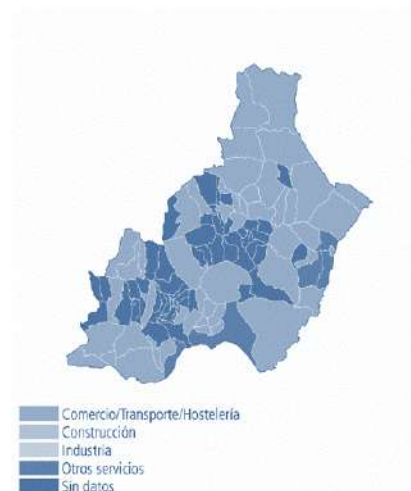


Population growth between 2016 and 2020:



Companies by sector (2020):

Industry	2.135
Construction	5.703
Commerce, transportation and hospitality	18.704
Information and communications	493
Financial and insurance activities	1.074
Real Estate activities	2.056
Professional and technical authorities	6.777
Education, health and social services	3.101
Other personal service activities	4.049
Total services	17.550



Córdoba

Córdoba is a province in southern Spain, in the north-central part of the autonomous community of Andalusia. It borders the provinces of Seville, Badajoz, Málaga, Ciudad Real, Jaen, and Granada. Its capital is Córdoba. The government of the province is exercised by the “*Diputación Provincial de Córdoba*”. The province is mainly divided into three geographical areas: Sierra Morena in the north, the Guadalquivir valley in the centre and the *Sierras Subbéticas* in the south. The Guadalquivir River crosses its homonymous capital, and the Roman bridge of Córdoba is located over it. Its rich monumental heritage includes the Mosque of its capital, Córdoba, and the archaeological site of *Medina-Azahara*.

The province of Córdoba is the 11th in Spain with the highest percentage of inhabitants concentrated in its capital (41.71%, compared to 31.96% in Spain as a whole). In 2012 the province reached its historical maximum population, with 802,719 inhabitants. Since then, it has been declining considerably, losing more than 20 000 residents in a decade.

The climate is Mediterranean with temperatures in the capital ranging from 9.2 °C in January to 27.2 °C in July and August, with maximum temperatures sometimes exceeding 40 °C. The thermal amplitude is very frequent, especially in summer with a difference of 20° C between day and night. The province is an area of high-quality olive oil production, besides, the quality of its hams, sausages and other mountain products is also well known.

Córdoba is home to a large number of historical sites, natural landscapes, festivals and folklore declared of tourist interest, corners full of charm.

The city of Córdoba can be easily reached by train or car, unfortunately the airport of Córdoba has been in disuse since 1983. From Madrid-Sevilla: AVE, Highway A-4. From Málaga: AVE-Highway A-45. From Ciudad Real: Ave-N420. From Granada: N-432.

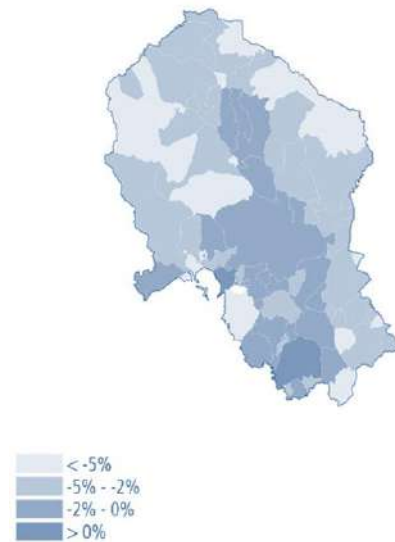
Córdoba Province in data:

Number of municipalities:	77
Number of population centres:	279
Territory area (km ²):	13,771.15
Population density:	56.75 (inhabitant/km ²)
Total Population:	781,451 inhabitants (2020). Y-o-Y decrease of - 0.20%
Foreign Population (INE):	22,512 (2.88% of total)
Registered Unemployment (%):	15.74%
Birth rate (‰):	7.66
Mortality (‰):	9.90

Location of Córdoba in Spain:

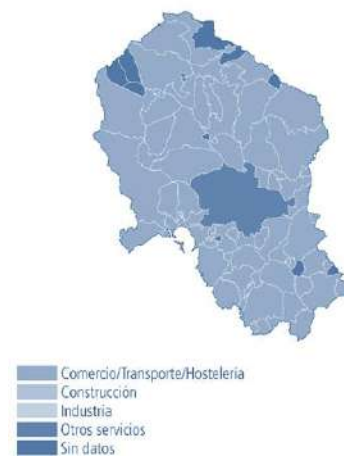


Population growth between 2016 and 2020:



Companies by sector (2020):

Industry	4.196
Construction	5.198
Commerce, transportation and hospitality	20.196
Information and communications	555
Financial and insurance activities	1.222
Real estate activities	1.642
Professional and technical authorities	7.375
Education, health and social services	3.503
Other personal service activities	4.439
Total services	18.736



Málaga

Málaga is one of the eight Spanish provinces that make up the autonomous community of Andalusia. It is located in the south of the Iberian Peninsula, on the Mediterranean coast, between the provinces of Granada, to the east, and Cadiz, to the west. To the north it borders the provinces of Córdoba and Seville. Its capital is the city of Málaga. The province is famous thanks to its coastline, known worldwide as the Costa del Sol, which enjoys the privilege of being the third in terms of tourism in the Iberian Peninsula, where the second most important city of Málaga, Marbella, is also located. It is the second most populated province in Andalusia and the sixth in Spain. The one experiencing the highest population growth in spite of the COVID 19 pandemic.

The weather in Málaga is sunny and temperate for more than 300 days a year. The best months to enjoy the sun and the beach are July and August, although more and more tourists decide to enjoy Málaga during the months of May, June, September and other off-season months when it is less hot but there is still a pleasant temperature to enjoy less crowded beaches.

In the interior, the beautiful architecture of the white villages and the historic centre of cities such as Ronda stand out. It also has more than 15 protected natural areas. Its gastronomic offer is mainly based on fried small fish (anchovies, red mullet, horse mackerel...) and typical recipes such as gazpacho. Has a 160-kilometer coastline with a multitude of beaches and marinas. Among its main points of interest is the Alcazaba, an 11th century Muslim citadel. The city's cathedral has a baroque facade and ornate Renaissance interiors. The Picasso Museum exhibits more than 200 works by the painter Pablo Picasso, a native of the city.

The population is concentrated mainly in the metropolitan area of Málaga and along the coastal strip. In the interior, the municipalities of Antequera, Ronda and Alhaurín de la Torre stand out, with more than 37,000 inhabitants. The population density exceeds both the Andalusian and Spanish averages. The province of Málaga accounts for more than 50% of foreign citizens from countries such as the United Kingdom, Germany, Italy, Finland and Argentina.

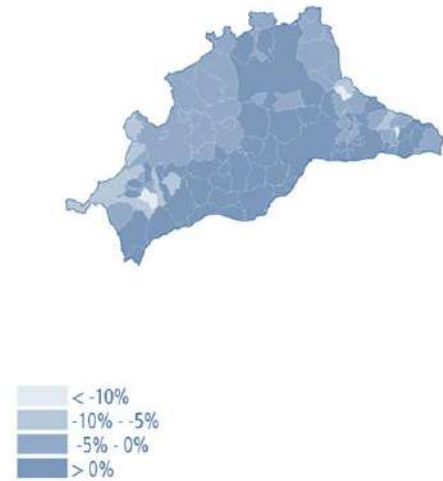
Málaga province in data:

Number of municipalities:	103
Number of population centres:	365
Territory area (km ²):	7,308.84
Population density:	230.70 (inhabitant/km ²)
Total Population:	1,685,920 inhabitants (2020). Y-o-Y increase 1.45%
Foreign Population (INE):	270,206 (16.03% of total)
Registered Unemployment (%):	17.64%
Birth rate (‰):	7.97
Mortality (‰):	7.68

Location of Málaga in Spain:

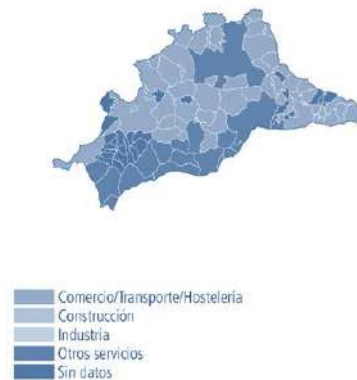


Population growth between 2016 and 2020



Companies by sector (2020):

Industry	4.516
Construction	16.019
Commerce, transportation and hospitality	47.309
Information and communications	2.309
Financial and insurance activities	2.881
Real estate activities	10.631
Professional and technical authorities	25.345
Education, health and social services	10.195
Other personal service activities	12.190
Total services	63.551



2.1.2. Micro -Location

Málaga (municipality)

Number of population settlements:	14
Municipality area (km ²):	395.13
Population density (inhabitants/km ²):	1,463.97
Population (inhabitants) as of 2020:	578,640
Population variation y-o-y 2020:	+0.66%
Foreign population (%) 2020:	8.71%
Unemployment as of 31 December 2020:	19.28%
Gross average rent (€) 2018 per inhabitant	36,159

Málaga is the Andalusian city with the highest economic activity, according to "Anuario Económico de la Caixa 2013", with an index of 1678 points, which places it fourth in the national ranking by city. It is a city of services, with significant activity in the new technologies industry and as the capital of the Costa del Sol, tourism is a considerable source of income, stimulated by the airport, considered the great intermodal centre of southern Spain and of great strategic importance. Málaga-Costa del Sol Airport is the third airport on the Iberian Peninsula, after Barajas and El Prat, in terms of air traffic, the fourth in Spain and the international gateway to the south of the peninsula. In 2018 it recorded 141 313 flights and 19 021 704 passengers, of which 16 208 244 were international flights. The city is the headquarters of the largest financial institution in Andalusia, Unicaja, and the European Bank of Finance, as well as the Málaga-based children's fashion companies Mayoral and Charanga.

Marbella

Number of population settlements:	11
Municipality area (km ²):	117.13
Population density (inhabitants/km ²):	1,260.42
Population (inhabitants) as of 2020:	147,633
Population variation y-o-y 2020:	+2.96%
Foreign population (%) 2020:	26.99%
Unemployment as of 31 December 2020:	16.66%
Gross average rent (€) 2018 per inhabitant	27,693

Marbella belongs to the province of Málaga, in Andalusia, Spain. Marbella is one of the municipalities in the ranking in terms of gross income in the province of Málaga for populations of more than 100,000 inhabitants. It is a tourist destination and Puerto Banús is one of the most important recreational harbours in Spain. In recent years, the city has become one of the main coastal destinations in Spain and Europe. Its business structure was made up of 17,647 establishments in 2005, which represents 14.7% of the total for the province of Málaga, also showing greater dynamism than the provincial capital itself in terms of growth during the period 1998-2004, when it grew by 9% compared to 2.4% for Málaga. The number of business establishments in the service sector represents 87.5 % of the total, while those dedicated to construction account for 9.6 % and industrial establishments for 2.9 %. As for the size of these companies, 89.5 % have less than 5 workers and only 2.3 % have more than 20 employees.

According to a study by the Andalusian Institute of Statistics (IEA) based on 14 variables, Marbella was in 2008 the Andalusian municipality with the highest social welfare and quality of life.

Estepona

Number of population settlements:	17
Municipality area (km ²):	137.55
Population density (inhabitants/km ²):	510.75
Population (inhabitants) as of 2020:	70,228
Population variation y-o-y 2020:	+2.84%
Foreign population (%) 2020:	24.14%
Unemployment as of 31 December 2020:	16.86%
Gross average rent (€) 2018 per inhabitant	28,750

Estepona is a Spanish municipality and town in the province of Málaga, Andalusia. It is located in the southwestern part of the province and integrated in the region of the Costa del Sol Occidental. Estepona is a popular international tourist destination, with a wide range of hotels and interesting leisure and sports facilities. It has a well-kept historical centre, beaches and an important number of second homes. In addition, Estepona produces citrus fruits, tropical fruits and fishing.

Fuengirola

Number of population settlements:	1
Municipality area (km ²):	10.37
Population density (inhabitants/km ²):	99.09
Population (inhabitants) as of 2020:	7,988
Population variation y-o-y 2020:	+3.15%
Foreign population (%) 2020:	38.63%
Unemployment as of 31 December 2020:	17.35%
Gross average rent (€) 2018 per inhabitant	28,750

Fuengirola is a town and municipality in the province of Málaga, in Andalusia, Spain. It is located on the central coast of the province and is part of the region of the Costa del Sol Occidental. The main economic activities are those related to the tourism sector. Like other surrounding municipalities, the development of Fuengirola has been characterized by a process of massive occupation of its territory that has exhausted almost all of the available land, forming an economy based in the services sector, centered on tourism and leisure activities and with a notorious dependence on real estate activity.

Almería (Municipality)

Number of population settlements:	17
Municipality area (km ²):	295.72
Population density (inhabitants/km ²):	144.89
Population (inhabitants) as of 2020:	680
Population variation y-o-y 2020:	+1.40%
Foreign population (%) 2020:	11.77%
Unemployment as of 31 December 2020:	16.88%
Gross average rent (€) 2018 per inhabitant	27,693

Almería is a Spanish city and municipality, capital of the province of the same name, in the autonomous community of Andalusia. Located in the extreme south-east of the Iberian Peninsula. In 2008, there were a total of 14,690 companies in the municipality, of which 12,978 had less than 5 employees, 1,249 between 6 and 19 and 458 more than 20. In the agricultural sector, the province of Almería has become one of the most important agricultural areas in Europe with thousands of hectares of crops in greenhouses on the Poniente coast.

Roquetas de Mar

Number of population settlements:	8
Municipality area (km ²):	59.65
Population density (inhabitants/km ²):	1,650
Population (inhabitants) as of 2020:	30,588
Population variation y-o-y 2020:	+1.69%
Foreign population (%) 2020:	28.10%
Unemployment as of 31 December 2020:	14.36%
Gross average rent (€) 2018 per inhabitant	28,750

Roquetas de Mar is a town and municipality in the province of Almería. Located in the “*Poniente Almeriense region*” and 21 kilometres from the provincial capital. Roquetas de Mar is the second most populated municipality in the province of Almería after its capital. In Roquetas there are more than 1,900 hectares dedicated to the cultivation of fruit and vegetables under greenhouses. It is the fourth municipality in the province in extension of greenhouses, behind El Ejido, Nijar and Almería. In addition, related to fruit and vegetable production, there is a powerful auxiliary industry of marketing, logistics, agricultural supplies, etc.

Córdoba (Municipality)

Number of population settlements:	69
Municipality area (km ²):	1,255.22
Population density (inhabitants/km ²):	259.75
Population (inhabitants) as of 2020:	326,039
Population variation y-o-y 2020:	+0.10%
Foreign population (%) 2020:	2.86%
Unemployment as of 31 December 2020:	19.05%
Gross average rent (€) 2018 per inhabitant	27,693

Córdoba is a Spanish city and municipality in Andalusia, capital of the province of the same name, located in a depression on the banks of the Guadalquivir and at the foot of the Sierra Morena. Córdoba ranks ninth in the ranking of the most touristic cities in Spain. For the first time since records have been kept, the barrier of one million tourists was surpassed with 1 012 580 in 2017, an increase of 2.46 % over the previous year. Overnight stays also increased during the same year to 1 616 706, 1.68 % more than in 2016. The historical centre of Córdoba is one of the largest old towns in Europe. In 1984, Unesco declared the famous Mosque-Cathedral of Córdoba a World Heritage Site.

2.2. Description

The portfolio is located in the community of Andalusia, in Spain. The majority of the assets are located in the province of Málaga and more specifically in its municipality, in addition to the municipality itself, there are also properties in Marbella, Estepona and Fuengirola, well known municipalities on the *Costa del Sol*. There are also assets in the provinces of Almería, in the capital and in the municipality of Roquetas de Mar. In the province of Córdoba there is one asset (a former cinema) in the historic centre of the capital.

Málaga (Málaga)

The city of Málaga concentrates the higher number of assets. The most important asset in terms of value and size is the Alfil Student Accommodation “Edificio Almazor”. It is a 283-bed student housing with two options of accommodation, in a student residence or in a block of apartments for students. The difference is that the residence has all the services included in the monthly rate and the apartments do not include some services. It is located in Doctor Miguel Díaz Recio Street, 37 and is close to the Teatinos Campus where most of the Malaga University Schools are located. There is a further student housing “Edificio Albeniz” located in Carril de las Morillas, 62 providing further 55 bed student housing accommodation with 19 apartments available and very close to “Edificio Almazor”. The most numerous assets are of retail typology, being the most important a retail unit located in Calle Armengual de la Mota, 22. This property is let to the food retailer Lidl on a long-term lease. There is another retail unit in Cruz del Humilladero. This unit is let to the food retailer Aldi and it is 50% owned by the client. Next to Edificio Almazor in Doctor Miguel Díaz Recio, 35 it is the “Edificio Aleixandre” and 5 retail units on ground floor and underground parking spaces is object of this valuation. Finally, there is another small retail unit located in Calle Armengual de la Mota, 36, the unit is occupied by a gold pawn shop business. Another property is a multi-dwelling housing located in Calle Juan de Herrera, 5. The residential building has 8 dwellings and underground parking which at the moment of this valuation is not in use. In Calle Beatas, 5 there is a land plot where a student accommodation building is projected. This land plot is one of the last plots to be developed in the centre of Malaga city. The last two assets are parking spaces, one in the Alaska building and the other one is in Calle Casas de Campo, 2.

Marbella (Málaga)

Marbella is the second town by number of properties with seven. The largest is an office building located in Avenida Ricardo Soriano which is a main axis in the city. This is a multi-tenant 8 story building with retail units on the ground floor. The second asset in terms of value is the Hotel Baviera located very close to the old city centre of Marbella. The hotel has 41 rooms, and it is a three-category hotel. It benefits of underground parking. Then it follows an asset consisting of 5 land plots located in the Artola Residential Estate. These are urban land plots for the construction of single-dwelling detached housing. Next to the Hotel Baviera there are three retail units in Calle Calvario, 6 “Edificio Cisne”. All the three retail units are let to different tenants. There is a

residential unit in the Residential Estate las Lomas. It is an apartment in the second floor of a multi-dwelling development and a parking space on the basement. Finally, there are two land plots located in a developable area known as Arroyo de la Represa.

[Estepona \(Málaga\)](#)

It is an asset (Retail Premise) of approximately 925m², the main entrance it is located in Veracruz Street, in the heart of the old town of Estepona. It is located in a quiet but well transited area, with numerous services in the surroundings and the most remarkable is the Church of Los Remedios, emblematic icon of the city, which is located in the Plaza San Francisco. The premise used to be the city's movie theatre, where the 2 movie theatres rooms are still preserved and today are used as meeting rooms, as it is currently leased.

[Fuengirola \(Málaga\)](#)

In Fuengirola there is a leisure complex which is on a land plot owned by the town council and it is operated by Gomez Reyes, S.L. under an administrative concession. The property comprises an 8 screen cinema and 4 retail units. There is an underground parking. The unexpired term of the administrative concession is 46.17 years. The total period of the concession was 75 years and the fee for the right of use of the land plot was done in a single payment at the beginning of the concession period.

[Almería \(Almería\)](#)

The residential property is located on the mezzanine of a multi-dwelling building. It is located near the Rambla and the historic centre of the city. The property according to the registry is a commercial property but has been transformed into a small 3-bedroom apartment. The general condition of the property is poor. The zone is mainly a residential area of single dwelling properties but also offers shopping and leisure activities.

[Roquetas de Mar \(Almería\)](#)

In Roquetas de Mar there are two land plots. One of the is a 270 m² urban land plot according to the client information. The land is located in a heterogeneous urban area, close to the La Mojonera road, in the area known as Cortijo de los Morenos, next to the centre of Cortijos de Marín. Surrounded by undeveloped area mainly used for greenhouse cultivation. The land is located within the U-CMO-09 "Sur Carretera de la Mojonera 3" planning area, a non-consolidated urban land, adjacent to areas of consolidated urban land. The other land plot is a 1,028 m² developable land plot according to the client information. It is very close to the first land plot. It is surrounded by an undeveloped area mainly used for greenhouse cultivation. The plot is located within the General System of Open Spaces SG-ELV-9, which is attached to the Sector of Urban Land Z-CAP-14 "Rocalla 3"; adjacent to areas of consolidated urban land.

Córdoba

The property is a corner position and it is the former cinema Isabel la Católica that closed its doors in 2007. It has a façade of approximately 70 metres. The property is located on the edge of the historic centre of the city of Córdoba. The unit comprises basement, ground floor, mezzanine, and upper floor. It is configured internally in four theatres, distributed on the ground floor (theatre numbers 2, 3 and 4) and on the upper floor (theatre number 1). The general state of the cinema is poor and repair works would be needed.

Individual descriptions are available in the corresponding summarised individual reports after SECTION 5 of this report.

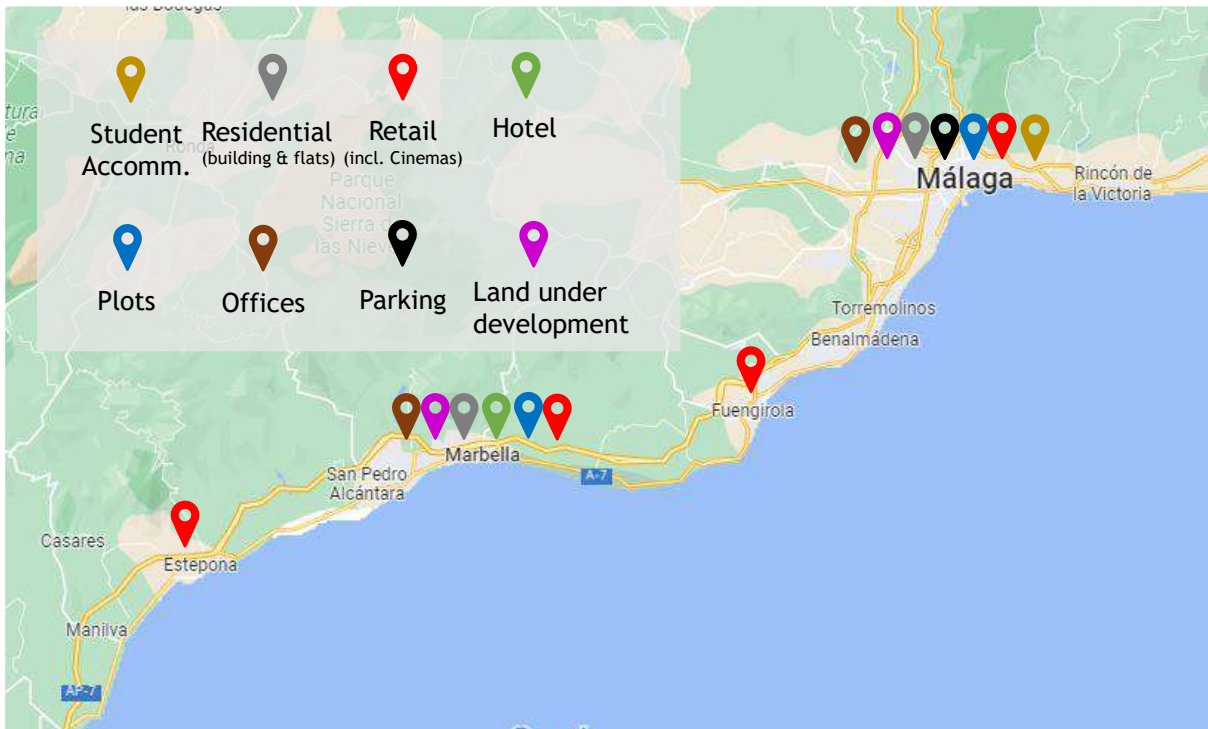
Map of the property portfolio location by province within Spain:



Map of the location of the property portfolio by use in each province within the autonomous community of Andalusia:



Location map of the property portfolio by use in each municipality in the province of Málaga:



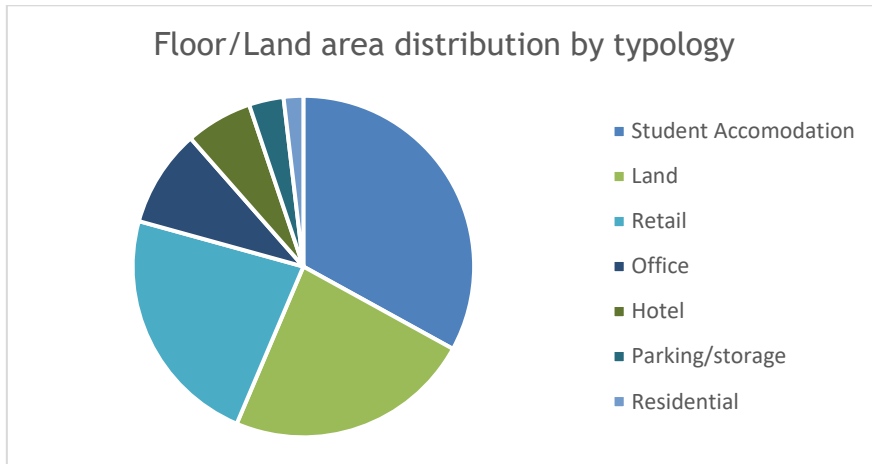
2.3. Floor and Land Areas

A general overview of the floor/land areas in the portfolio are as follows:

Reference	Address	Town	Province	Typology	Floor Area (m ² c)/Land Area (m ² s)
1	C/ Beatas, 5	Málaga	Málaga	Land	951.33
2	C/ Juan de Herrera, 5	Málaga	Málaga	Residential	784.26
3	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 35, Edificio Almanzor	Málaga	Málaga	Student Accomodation	14,043.39
4.1	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, Edificio Aleixandre, Retail Unit 2	Málaga	Málaga	Retail	37.62
4.2	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, Edificio Aleixandre, Retail Unit, 3	Málaga	Málaga	Retail	96.84
4.3	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, Edificio Aleixandre, Retail Unit, 8-9	Málaga	Málaga	Retail	149.00
4.4	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, Edificio Aleixandre, Retail Unit, 10	Málaga	Málaga	Retail	69.00
4.5	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, Edificio Aleixandre, Retail Unit 11	Málaga	Málaga	Retail	40.00
4.6	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, Edificio Aleixandre, Parking	Málaga	Málaga	Parking/storage	1,713.00
5	Ctr. Morillas (Carril), 62 Edificio Allbéniz	Málaga	Málaga	Student Accomodation	3,406.00
6	C/ Casas de Campos, 2	Málaga	Málaga	Parking	13.00
7	C/ San Leonardo, 23, Entresuelo G	Almería	Almería	Residential	67.00
8.1	C/ Aguamarina c/v Calle Topacio	Roquetas de Mar	Almería	Land	270.00
8.2	C/ Aguamarina / C/ Esmeralda Suelo	Roquetas de Mar	Almería	Land	1,028.00
9	C/ Calvario, 4	Marbella	Málaga	Hotel	3,348.28
10.1	C/ Calvario, 6, Edificio El Cisne, Unit 3	Marbella	Málaga	Retail	67.00
10.2	C/ Calvario, 6, Edificio El Cisne, Unit 2	Marbella	Málaga	Retail	160.00
10.3	C/ Calvario, 6, Edificio El Cisne, Unit 1	Marbella	Málaga	Retail	284.00
11	Avda. Ricardo Soriano, 19, Edificio Alfil	Málaga	Málaga	Office	4,879.01
12	C/ Armengual de la Mota, 22	Málaga	Málaga	Retail	1,505.00
13	C/ Armengual de la la Mota, 36	Málaga	Málaga	Retail	28.73
14.1	C/ Romana, Urn. Artola Alta 1A 13(A)	Marbella	Málaga	Land	1,759.31
14.2	C/ Romana, Urn. Artola Alta 1B 13(A)	Marbella	Málaga	Land	1,885.35
14.3	C/ Romana, Urn. Artola Alta 1C 13(A)	Marbella	Málaga	Land	1,679.88
14.4	C/ Romana, Urn. Artola Alta 1D 13(A)	Marbella	Málaga	Land	1,540.29
14.5	C/ Romana, Urn. Artola Alta 1E 13(A)	Marbella	Málaga	Land	2,051.46
15	Edificio Alaska, plaza 109	Málaga	Málaga	Parking	9.50
16	Pza. Cruz de Humilladero, 1	Málaga	Málaga	Retail	546.35
17	Las Lomas de Río Real Piso 1º Izq + pk 32	Marbella	Málaga	Residential	133.67
18	Plza. Puerta del Rincón, 34	Córdoba	Córdoba	Retail	1,615.83
19	C/ Veracruz	Estepona	Málaga	Retail	966.78
20	C/ Camilo José Cela, 4 Cine Alfil	Fuengirola	Málaga	Retail	6,541.93
21.1	C/ Juan Alameda 25	Marbella	Málaga	Land	1,082.50
21.2	C/ Juan Alameda 27	Marbella	Málaga	Land	109.00
TOTAL					52,862.31

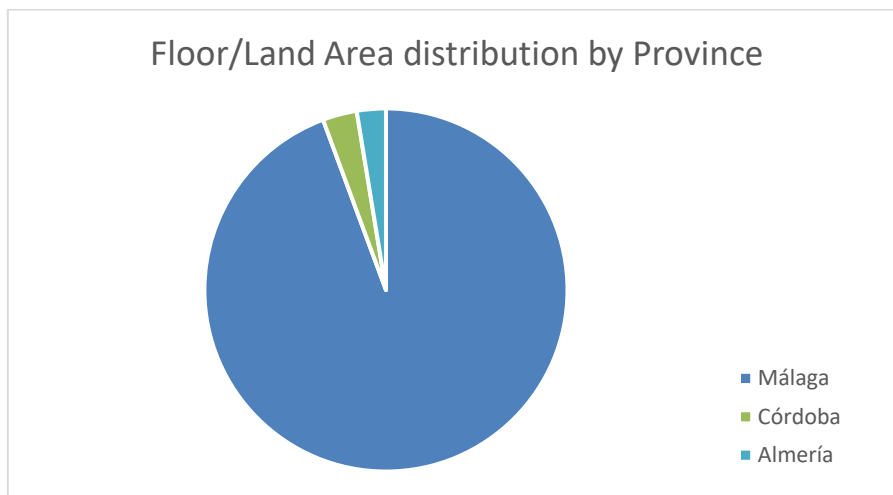
The student accommodation typology sum up 17,449.39m²c, followed by land plots 12,357.12m²s, retail space 12,108.08 m²c, office space 4,879.01 m²c, hotel 3,348.28 m², 1,735.50 m² for parking/storage and 984.93 m² Residential.

We show below the distribution of land/floor area by asset typology.



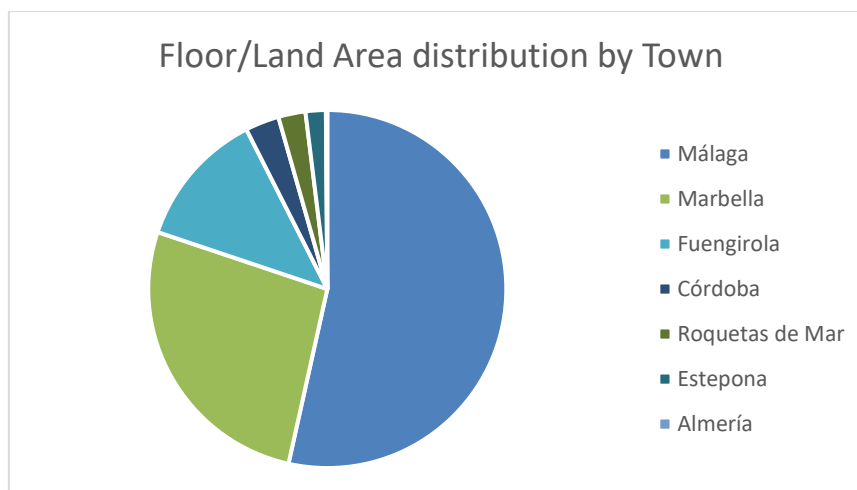
Focusing on the location of the properties, the floor area is distributed as follows: Málaga province (49,881.48 m²), Córdoba province (1,615.83 m²) and Almería (1,365.00m²).

We show below the distribution by province in a chart.



If we look to the floor area distribution by town, Málaga concentrates 28,272.03 m², followed by Marbella 14,100.74 m², Fuengirola 6,541.93, Córdoba 1,615.83 Roquetas de Mar 1,298.00 m², Estepona 966.78 m² and Almería 67 m².

The distribution of the floor land area by town it is shown in the below chart.



2.4. State of Repair & CapEx

We have not conducted any building survey, nor have we been provided with a CapEx analysis by an independent technical surveyor. We have not been provided with technical due diligence reports. Thus, based on our visual inspection, in general the state of repair and conditions of the properties are average and commensurate with their age and use. We only will highlight the poor state of repair of the property located in Cordoba as we have mentioned in the section 2.2. Description.

For the purposes of the valuation, we have assumed that there are not structural shortcomings or other factors negatively impacting the valuation coming from the state of repair and conditions of the properties. We recommend that your technical advisers conduct a Capex review for each property to ascertain the actual state of repair and conditions of the assets.

2.5. Environmental Considerations

We have not undertaken or been commissioned to carry out an environmental assessment to establish whether contamination exists or may exist, nor are we aware of any such assessment having been prepared by a specialist adviser in respect of the subject property and its environs.

We have not undertaken any detailed investigations into past and present uses of the subject property or of any adjoining property. However, we did not observe evidence of potential and actual contamination that we consider could be likely to affect our valuation.

Overall, and for the purposes of this Valuation, we have assumed that no contamination exists in relation to the properties sufficient to affect value. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced.

We would recommend that your legal advisors obtain formal confirmation from the current owner and occupiers that no notices have been served on them by the local authority in respect of environmental issues.

2.6. Flood Risk

We understand that there is no history of flooding at these sites and that they are not located within designated flood plain or flood risk areas. Accordingly, we have not made any adjustment to our valuation in respect of flood risk.

SECTION 3 - LEGAL

3.1. Town Planning and Licenses

All our investigations have been carried out on informal basis, both by telephone or from the information gathered in the towns planning authority's website. The result of this consultation is included in each individual valuation report.

However, we want to point out that all this documentation and information consulted is for informational purposes and is not binding. Only a planning certificate issued by that administration has that legal and binding character.

We have not been provided with the occupancy/activity licences of the properties estates, so we cannot confirm that all the properties are legal and comply with the planning regulations.

3.2. Tenure

Tenure of the properties are detailed in the individual reports.

3.3. Occupational Leases

19 of the 34 properties of the portfolio are leased. Some of the properties are subject to more than one lease contract, as some of them are multi-tenant properties. We have been provided with 48 lease contracts, 2 of these contracts are party`s connected contracts, that is the Landlord and Tenant are part of the same group of companies. These contracts have not been considered in this valuation as these are not considered market rent leases. Details of the lease contracts are included in the Individuals reports included after section **5** of this report.

The lease contracts in some cases establish that maintenance and insurance costs are borne by the Tenant while the RE Tax is paid by the Landlord, while there are other lease contracts where the maintenance and insurance costs are paid by the Landlord.

We have not been instructed to conduct any tenant's covenant strength check, which will be undertaken by the client. For the purposes of this valuation, we have assumed that the covenant strength of the tenants is good.

SECTION 4 - MARKET COMMENTARY

4.1. National Economic Outlook

The economy in Spain continues to be heavily influenced by COVID-related events, high inflation levels and the war between Russia and Ukraine. The world economy will slow down significantly. In Spain, the growth forecast is maintained to continue in 2022 (4.1%) and for 2023 (1.8%), this is a lower forecast in 2023 than expected in Q1 2022 mainly due to the emergence of the conflict between Russia and Ukraine. The impact of the pandemic on statistical activity and on the economic situation poses an unprecedented challenge, the proper management of economic policies remains crucial, and the focus must be placed on identifying possible structural changes and damage resulting from the crisis. Spain at the end of July 2022 has an official CPI rate of 10.8%. It should be noted that we are experiencing an inflationary situation that has not been recorded since the 1980s, caused by, among other things. The execution of new generation EU funds (NGEU) could accelerate in the coming quarters.

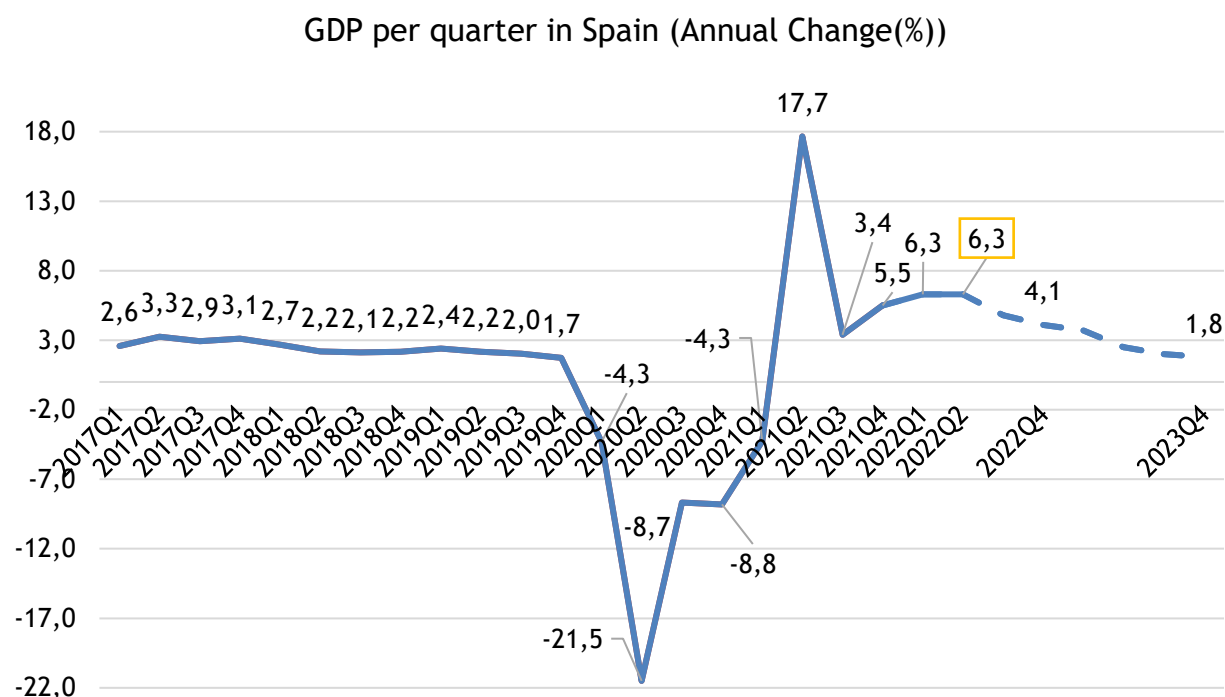
Spain ranks 23rd in the global list of developed countries and is the 14th largest economy in the world by nominal GDP, 5th in the European Union and 4th in the Eurozone. The overall figures according to the INE are:

Population (Q2 2022): 47,43 million inhabitants.

Unemployment Rate (Q2 2022): 12.48%.

Per Capita Income: 23,690 euros, according to the latest published figures.

GDP has been drastically affected by the COVID-19 pandemic to recover from 2Q2021 onwards, as illustrated in the graph below:



Source: INE (National Institute of Statistics)

Spain has maintained balanced economic growth in recent years; however, the COVID-19 crisis led the country to an unprecedented drop-in economic activity during 2020, with GDP declining by -8.8% (INE) in the fourth quarter of 2020, one of the largest contractions in Europe. The services sector was strongly affected, especially the tourism industry, including hotels, catering and leisure. The year-on-year change in GDP in 2Q 2022, according to the latest data published by the INE, was similar to the previous quarter and stood at 6.3%. Spanish GDP registered a variation of 1.1% in 2Q 2022 compared to the previous quarter in volume terms, nine tenths of a percentage point higher than that registered in 1Q 2022. According to BBVA Research, Spain's GDP growth revision of 4.1% in 2022 is maintained and revised downwards to 1.8% in 2023, from 4.1% and 3.3% in the previous quarter. Household consumption has been negatively affected by the increase in prices and some supply factors.

The war between Russia and Ukraine has had a very negative impact on its economy, affecting Spain through different channels and reducing the demand for goods and services in our country, in addition, it must be taken into account that the sanctions imposed by the European Union affect trade and financial relations with Russia. This shock affects in particular the rise in the price of energy and oil, as well as causing shortages in some products, mainly agri-food and other commercial services.

The risk premium was quoted at 120 at the time of writing. Its value has decreased by 1 point since the previous day. In the last twelve months, the risk premium in Spain has risen 46 points, and so far this year it has risen 45 points.

Consumer Price Index (CPI)

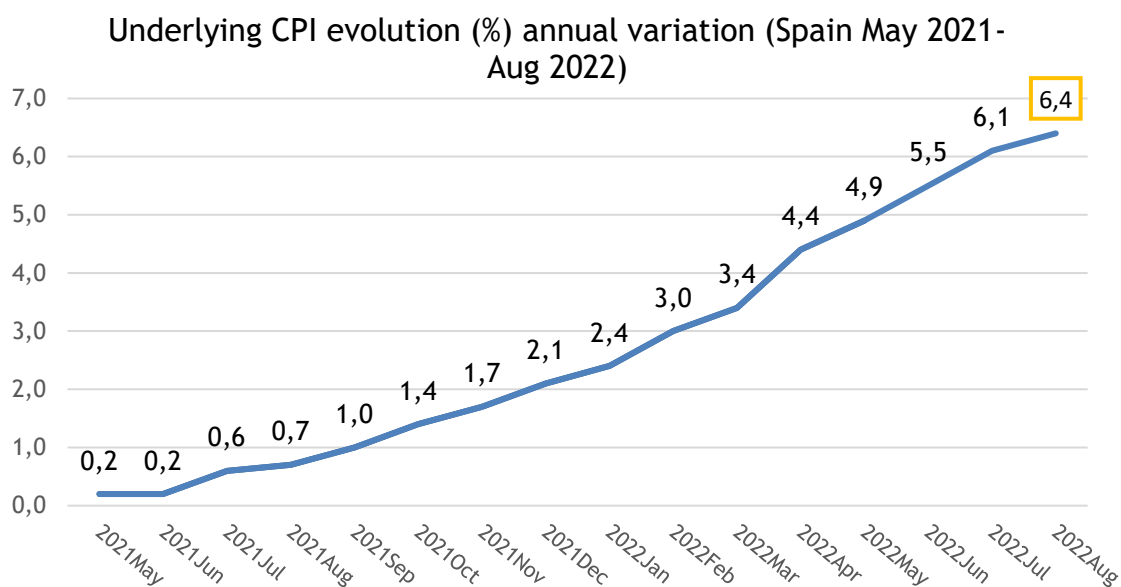
The confirmed annual variation rate of the CPI for the month of July 2022 stood at 10.8%. This indicator represents an increase of one and a half points with respect to that recorded the previous month and the highest since April 1985. The latest figure advanced by the INE for August 2022 is 10.4%, which is four tenths of a percentage point less than in July. This would show a slight attenuation in the inflation rate, although it remains at historically high levels.



Source: INE (National Institute of Statistics)

This slight decrease in the rate is mainly due to the drop in fuel prices, which rose in August 2021, and also, but to a lesser extent, the decrease in liquid fuels. The inflation that Spain is currently experiencing in most goods and services means a reduction in household consumption and purchasing power. Inflation is so high that it has become the main threat to the recovery of the Spanish economy.

The basket groups that stand out for their influence on the increase in the annual rate in July 2022 are: Housing, whose annual variation is 23%, four points higher, due to electricity prices rising this month compared to the drop recorded in July 2021. Food and non-alcoholic beverages, which puts its rate at 13.5%, more than two points higher than last month and the highest since January 1994. Clothing and footwear, whose variation was 5%, more than two and a half points higher than that recorded the previous month and mainly due to the fact that the drop in prices is lower in this month of July than that of 2021. Of note in this behaviour are the increases in the prices of meats, milk, cheeses and eggs compared to the stability of the previous year, bread and cereals, higher this month than in 2021, and vegetables, which decreased in July last year. The only group of the shopping basket that stand out for their negative influence is transport, with a rate of 16.2%, 3 points lower than the previous month, caused by the decrease in the price of fuels and lubricants, compared to the increase recorded in July 2021.



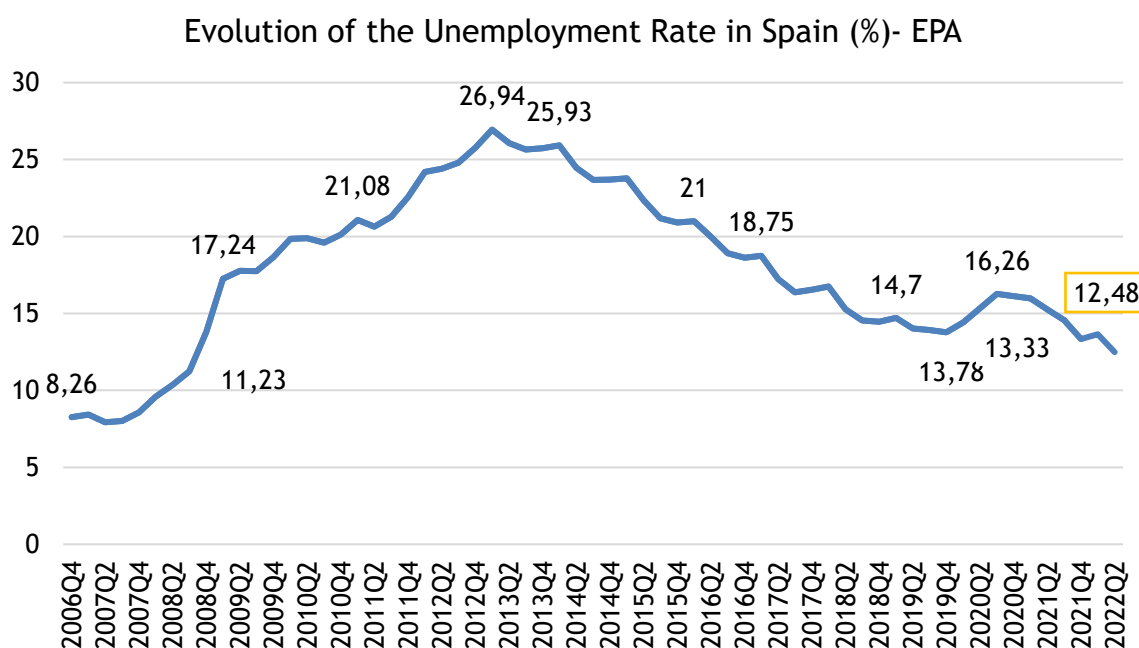
Source: INE (National Institute of Statistics)

The advanced underlying CPI rate in August 2022 has increased by three tenths of a percentage point to 6.4%, the highest since 1993.

Among the causes of the inflationary spiral are corporate profit margins. Business decisions to maintain profit margins when raw material costs rise due to the war in Ukraine cause prices to rise.

Employment

The evolution of employment was positive in 2021, both in terms of hours worked and, above all, effective enrolment. The unemployment rate in Spain according to the EPA (Labour force survey) stood at 12.48% at the end of Q2 2022. The number of employed persons increased by 383,300 in the second quarter of 2022 compared to the previous quarter (1.91%) and stood at 20,468,000. In seasonally adjusted terms, the quarterly variation is 0.61%. Employment has grown by 796,400 ,61% persons (4.05%) in the last 12 months. Wage earners increased this quarter by 375,400. Those with permanent contracts increased by 616,700, while those with temporary contracts decreased by 241,300. In annual variation, the number of wage earners grew by 796,500 (permanent employment increased by 1,076,300 persons and temporary employment decreased by 279,800). The number of self-employed workers increased by 10,000 this quarter and practically unchanged over the last 12 months. Employment rises this quarter in Services by 320,200, in Industry by 79,500 and in Construction by 21,900 and decreases in Agriculture by 38,400. In the last year in Services there are 693,300 more employed, in Industry 111,500 and in Construction 13,400, while in Agriculture there are 21,700 less. Below is a graph of the evolution of the unemployment rate in Spain since Q4 2006 up to Q2 2022:



Source: INE (National Institute of Statistics)

The largest increases in employment in this quarter were in the Balearic Islands (80,200 more), Catalonia (63,800) and the Community of Madrid (61,200). The largest decreases were observed in the Basque Country (-18,400) and Principality of Asturias (-5,200). In the last year, practically all the Communities increased their employment. Andalusia (123,800 more), the Canary Islands (121,100) and the Valencian Community (119,000) presented the greatest increases. In relation by sector in the

last year, in Services there were 738,700 more employed, in Industry 55,000, in Construction 54,500 and in Agriculture 29,700.

Housing in Spain (summary)

During the second quarter of 2022, the price of housing in our country continues to grow and accumulates 5 consecutive quarters with year-on-year increases above 3%. In these past three months, as a result of our Gesvalt Report "price behaviour", the year-on-year increase has been +3.5%, resulting in a unit sales price of 1,474 €/m². We believe that this increase is a response to the decrease in health uncertainty, the increase in demand and the search for larger homes with a limited supply, estimating a probable stabilization of housing prices throughout this year.

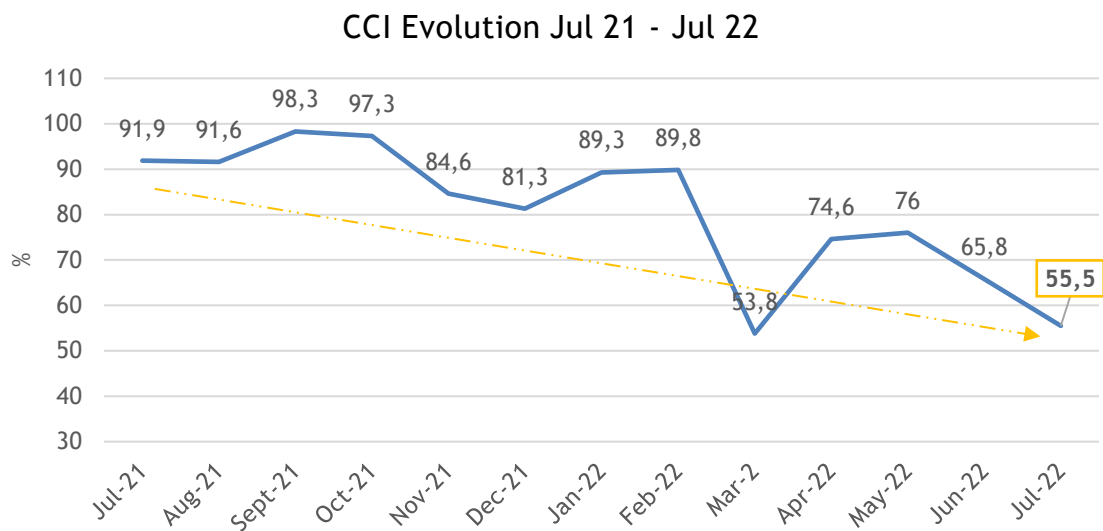
During the second quarter of the year 2022, the enormous effort of the developer sector to meet the current demand for housing continues to be evident. During this period, the number of final construction certifications and construction management approvals showed an increase over last year, an increase of 18.4% in construction management approvals and a slight increase of 1.7% in FCO. The Real Estate Activity Registry Index (IRAI), calculated by Registrars, shows a year-on-year variation of +13.5%, maintaining a higher level of activity than in 2003. The average for the month of May places this indicator at 0.287% and is positive for the first time since January 2016. These increases will affect the rising cost of money and mortgages, which may have a negative impact on the volume of sales and purchases during the second half of 2022. At the end of the first quarter of 2022, a total of 152,410 units have been registered, 17% more than Q1 2021. Below is a chart showing the distribution by Autonomous Community:



Source: Gesvalt

Monthly Consumer Confidence Indicator (CCI)

In relation to the month of July 2022, the interannual evolution is negative, the ICC has decreased with respect to the same month in 2021 but also with respect to the previous quarter and month. If in July last year it reached 91.9 points, this July 2022 has decreased to 55.5 points, i.e., it has decreased from the same period in 2021 by a total of 36.4 points. When compared to February of this year, before the big drop in March, the differences are even more striking, the ICC for the month of July is 38.2% lower. In year-on-year percentage terms, the ICC is down 39.6%. Consumer confidence in Spain reached an all-time high of 108.80 index points in August 2017 and an all-time low of 37.60 index points in July 2012.



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Government Measures

The Spanish government has presented measures aimed at reducing the impact of the crisis on families, workers and companies.

A shock plan has been approved to alleviate the impact of rising energy prices so that they do not drastically affect households and businesses. The main measure is the setting of a reference price for gas in electricity production. Progress has also been made on the measure known as the "income pact". It has temporarily frozen the CPI clause agreed in rental contracts at a maximum of 2% on the previous price until Dec 2022. To combat the rise in fuel prices, the oil companies will contribute with a 5€ cents reduction in fuel prices, to which the government will add another 15€ cents. Aid to companies during the current crisis has also been made conditional on not destroying jobs, but there is a lack of aid for the self-employed. A new line of ICO loans worth €10 billion has been created. Various exemptions, deferrals and moratoriums on social security contributions and taxes have already been introduced, along with public guarantees on loans to private companies and liquidity for companies and the self-employed, the Digital Kit programme for the self-employed and SMEs, "Bono cultural" for young people and regulating the price of some products necessary for health protection.

4.2. Residential Market

Spanish Residential Market

At the end of the second quarter of 2022, the price of housing in Spain has continued to grow and accumulates 5 consecutive quarters with year-on-year increases above 3%. In these three months, according to our Gesvalt "price performance" report, the year-on-year increase has been 3.5%, with a unit selling price of 1,474 euros/m² and a quarter-on-quarter increase of 2.4% compared to the previous quarter, which was set at 1,449 euros/m²/month. Therefore, the residential market, has evolved positively at the end of the first half of 2022, thus, the downward trend in the value of the square meter caused by the outbreak of the pandemic has changed, observing an increase in the average price. We believe that this increase is in response to declining health uncertainty, increased demand and the search for larger homes with limited supply. Even so, we estimate that there will be a stabilization of housing prices over the course of the current fiscal year.

Since the maximum values reached in 2008, the value of apartments in the country has depreciated by -31.8%. Below, we can see a graph of the evolution of average housing prices in Spain from 2007 to 2Q 2022.

Average house price	Annual price variation	Variation respect to the peak
1,474 €/m ²	+3.5 %	-31.8 % (Q2 2022 / Q1 2008)



Source: Gesvalt

During the second quarter of this year, the strength of the real estate sector continues to be evident, as it increases its levels of activity to meet the current increase in demand for housing. During this period, the number of final construction certifications and construction management approvals showed a strong increase compared to the same period. The number of building permits increased by 18.4%, while the number of final building certificates increased by 1.7%, a lower increase than in the previous quarter. The regions with the highest number of certifications were Catalonia (16.7%), Andalusia (16.7%) and the Community of Madrid (15.5%); while Madrid overtook Andalusia this quarter in the number of construction management approvals (19.5%), followed by Andalusia (16%) and Catalonia (14.2%). The Real Estate Activity Registry Index (IRAI), calculated by Registrars, shows a

year-on-year variation of +13.5%, maintaining a higher level of activity than in 2003, the year on which the index is based. The number of new construction permits issued during Q1 2022 reached 28,165 units, an increase of 18.4% compared to the same period of the previous year. Final work certifications were somewhat shy, reaching 20,230 units during 2021, with a year-on-year increase of 1.7%.

In the face of such a changing scenario as the one we have experienced over the last year, data on financing conditions have remained relatively stable. The average term of new mortgages stands at 24.5 years, the same figure recorded in previous quarters. During the first quarter of the year, the Loan to Value ratio increased slightly, but the percentage of loans granted that exceed 80% of the value of the property decreased, rising slightly to 65.2% and 8.5%, respectively. The doubtful loans ratio decreased by -4.7% year-on-year to 3.06%.



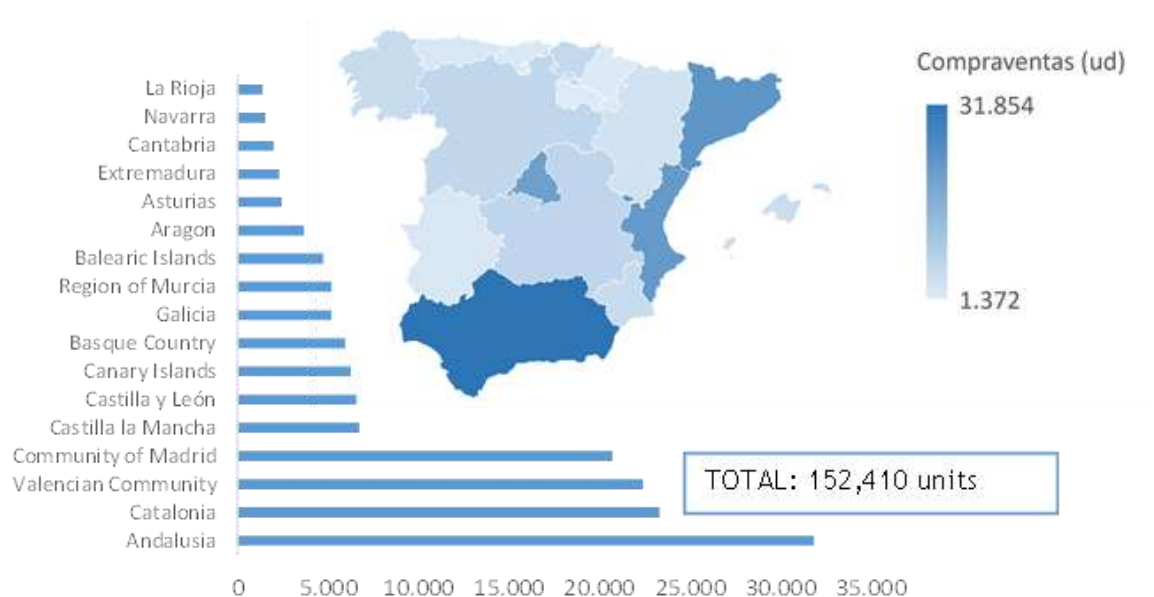
During the last quarter, the Euribor has remained at levels somewhat higher than those observed in previous months. The average for the month of May places this indicator at 0.287%, is for the first time in positive since January 2016 and represents a month-on-month variation of +0.274 points compared to April, which already represented an increase of +0.250. These increases will affect the rise in the price of money and mortgages, which may have a negative impact on the volume of sales and purchases during the second half of 2022.

According to the latest data published, corresponding to the close of 4Q 2021, the theoretical effort required by families to acquire a home increased by four tenths of a percentage point with respect to the previous quarter, standing at 33.4%, which is also seven tenths of a percentage point higher than the figure for the same quarter of the previous year. The loss of purchasing power has meant that, in one year and at the national level, the number of years of salary that an average-earning family member would need to spend to be able to acquire a house, also of the average type, has increased by five tenths of a percentage point to 8.3 years.

The number of new companies in the real estate sector, taking into account exclusively construction and real estate activities and the first five months of 2022 compared to 2021, has suffered an increase of 8.89% compared to the previous quarter, placing the sector well above the average, which stood at +0.10%. remember that the latter figure was compared to 2020. This slowdown was mainly due to the increase in energy and construction prices. Comparing exclusively the months of May of both years, a contraction of 5.93% was observed, being the growth of construction +7.29% higher than that of real estate activities with +4.97%.

Home sales and purchases in Spain

The number of home sales and purchases during the first quarter of 2022 has reached **152,410** units, according to the INE. In year-on-year terms, compared to the same period in 2020, there was an increase of 17.0%, confirming the growth trend of previous quarters. January presented the best figure, with an increase of 21.8% compared to the same month last year. The table below shows the percentage share of each autonomous community in the total number of sales and purchases, with Andalusia, Catalonia and Valencia accounting for more than 50% of the total number of sales and purchases. Valencia has overtaken Madrid in the number of sales and purchases. Below is a map showing the distribution of sales and purchases by autonomous community:



Autonomous Community	No. of sales	% of total	Autonomous Community	No. of sales	% of total
Andalusia	31,854	20.90%	Murcia	5,182	3.40%
Catalonia	23,319	15.30%	Balearic Islands	4,725	3.10%
Valencian Community	22,404	14.70%	Aragon	3,658	2.40%
Community of Madrid	20,728	13.60%	Asturias	2,439	1.60%
Castilla la Mancha	6,706	4.40%	Extremadura	2,286	1.50%
Castilla y León	6,554	4.30%	Cantabria	1,981	1.30%
Canary Islands	6,249	4.10%	Navarra	1,524	1.00%
Basque Country	5,944	3.90%	La Rioja	1,372	0.90%
Galicia	5,182	3.40%			

Source: INE (National Institute of Statistics)

During Q1 2022, the autonomous communities with the highest growth in the volume of home sales and purchases were the Balearic Islands, with an increase of 61.5% compared to the same period of 2021; followed by the Canary Islands, which grew by 36.7%; and La Rioja, with an increase of 27.7%.

Only two communities presented a contraction in the volume of sales and purchases compared to the same period last year; we observe them in Navarra (-12.3%) and Extremadura (-0.5%).

Sales and purchases by foreigners during the first quarter of 2022 increased slightly to 18.2%, up from 16.9% in the previous quarter. The communities with the highest percentage of transactions carried out by foreigners during this quarter were the Balearic Islands with 40.4%, followed by the Canary Islands and the Valencian Community, with 37.8% and 34.9%, respectively. In absolute terms, the increase in the number of sales and purchases made by foreigners in the first quarter compared to the same period in 2021 amounted to 71.2%.

Residential Prices in Spain

Maintaining the growth observed since Q2 2021, we see how fifteen Autonomous Communities have increased their average sales price during the second quarter compared to the same period of the previous year. The most notable increases are presented by the Balearic Islands (+6.7%), the Canary Islands (+4.9%) and Castilla la Mancha (+3.3%), also highlighting with increases of +3.0% of the Valencian Community. The only two Communities with contraction in prices were Galicia (-0.8%) and Aragon (-0.5%).

The price ranking by autonomous community in the second quarter of 2022 remains unchanged. The Balearic Islands continues to be the region with the highest prices, with figures of 2,496 €/m². The second position is occupied by Madrid, with 2,368 €/m²; followed by the Basque Country, which this quarter stands at a value of 2,368 €/m². On the other hand, the lower part of the ranking is headed by Extremadura, with a value of 851 €/m², followed by Castilla La Mancha with 889 €/m², being the only communities with values below 1,000 €/m².²

At the provincial level, the increases in Guadalajara (+8.1%), Segovia (+8.0%) and Santa Cruz de Tenerife (+7.2%) stand out. On the other hand, the provinces with the most negative variations were Córdoba (-2.6%), Soria (-2.5%), Avila and Huesca (both with -2.3%). 17 provinces did not exceed €1,000/m², one less than in the previous quarter.

The letting market in Spain is gaining importance during the last years. The crisis pushed a change in the trend of the Spanish residential market, especially among the younger population. Residential letting has become the main option for younger people (between 16 and 29 years old). In general terms, rental prices have behaved more unevenly over the last three months, even showing strong decreases in some areas

In general terms, rental prices have behaved positively and there has been a generalized increase in rental prices in recent months. Barcelona (17.24 €/m²/month) once again tops the ranking in terms of the highest rental prices, with Madrid in second place (15.48 €/m²/month), Guipúzcoa (14.67 €/m²/month) and the Balearic Islands (14.11 €/m²/month). The only province to set its average unit below €5/m²/month is Jaén, while in the previous quarter Cuenca and Teruel were also below €5/m²/month.

During the first quarter of 2022, the largest year-on-year rental price increases occurred in Teruel (+12.8%), Málaga (+12.7%), Castellón (+12.4%), Alicante (+12.2%), Huelva (+10.6%) and Almería (+10.1%). In contrast, the largest and only contractions were observed in Lérida (-4.3%), Granada (-1.8%) and Huesca (-1.5%).

Mortgages

The total number of mortgages taken out on homes during the first quarter of 2022 amounted to **116,100 mortgages**, an increase of 20.9% over those recorded in the same period of 2021. We continue to observe, that the volume of purchases and sales continues to exceed the volume of mortgages; we consider that, at least for the time being, they maintain a favourable relationship.

In the following graph, we can observe the evolution from 2007 to Q1 2022 of sales vs. mortgages originated in Spain:

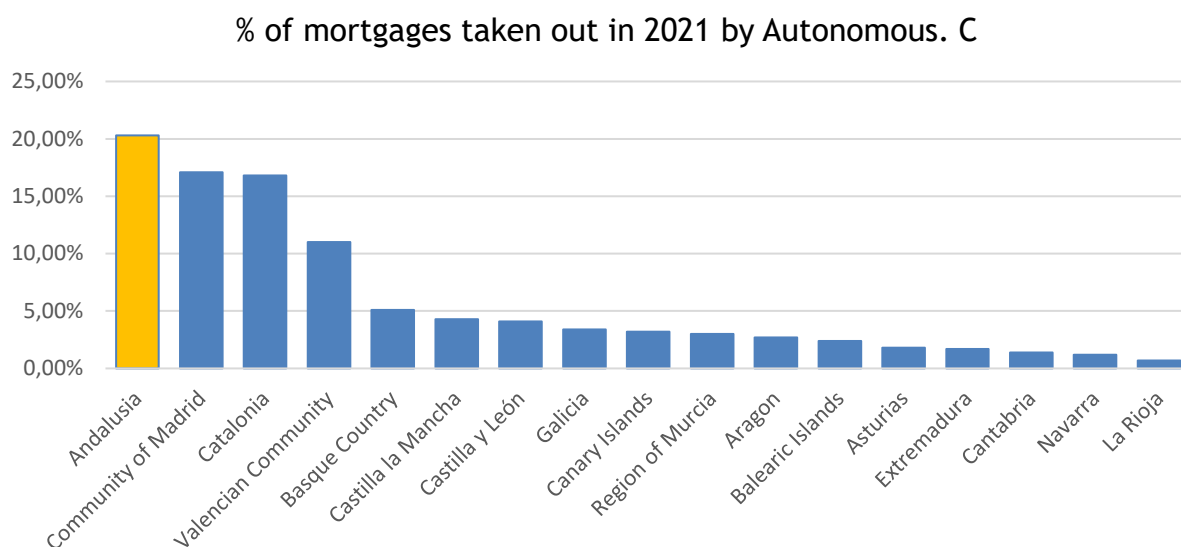


Mortgages constituted by autonomous community until December 2021:

Autonomous Community	% of total	Autonomous Community	% of total
Andalusia	20.30%	Region of Murcia	3.00%
Community of Madrid	17.10%	Aragon	2.70%
Catalonia	16.80%	Balearic Islands	2.40%
Valencian Community	11.00%	Asturias	1.80%
Basque Country	5.10%	Extremadura	1.70%
Castilla la Mancha	4.30%	Cantabria	1.40%
Castilla y León	4.10%	Navarra	1.20%
Galicia	3.40%	La Rioja	0.70%
Canary Islands	3.20%		

Source: INE (National Institute of Statistics)

If we analyse the statistics by communities, we observe that the communities in which the most mortgages have been constituted were Andalusia (20.3%), Community of Madrid (17.1%) and Catalonia (16.8%). At the bottom of the ranking, we find the communities with the lowest volume of mortgages constituted, Cantabria, Navarra and La Rioja.



Source: INE (National Institute of Statistics)

Of the 17 autonomous communities, only in one, the number of mortgages constituted has decreased comparing the accumulated data of the first quarter of 2022 compared to the same period of 2021. The largest increases were observed in the Canary Islands (+32.1%), La Rioja (+27.70%), Castilla la Mancha (+26.7%), Balearic Islands (+26.5%) and Andalusia (+31.9%). Navarra recorded the worst figure, with a fall in the volume of mortgages granted of -0.70%. The national average is +20,9%.

Autonomous Community	% Variation	Autonomous Community	% Variation
Canary Islands	32.10%	Catalonia	19.20%
La Rioja	27.70%	C. Madrid	18.60%
Castilla la Mancha	26.70%	Asturias	17.60%
Balearic Islands	26.50%	Valencian Community	17.50%
Andalusia	25.70%	Cantabria	17.40%
Castilla y León	25.20%	Extremadura	10.70%
Murcia	23.00%	Galicia	8.20%
Aragon	22.90%	Navarra	-0.70%
Basque Country	21.80%		

Source: INE (National Institute of Statistics)

The Euribor reaches its highest level in more than a decade and continues to make mortgages more expensive. In August the monthly Euribor was 1.249%, last month it stood at 0.992%. The reversal of the Euribor still seems a long way off. Bankinter's analysis department calculates that the 12-month Euribor will continue to rise in 2022. Specifically, according to its estimates, it could be around 1.90% in December this year and 2.20% in 2023, before falling back to 2% in 2024.

4.3. Residential Market in Andalusia and Málaga

Andalusia according to the latest Gesvalt Housing Price Report, Andalusia has seen an increase in the sale price per square meter in Spain with +2.2% and reaching an average of 1,231€/m². It is slightly below the national average, which, as mentioned earlier in this report, stands at 1,439 €/m². If we refer exclusively to the city of Málaga, has an average sale price of 2,359 €/m², which represents an annual variation of +6% and a quarterly variation of 0.3%, compared to the previous year. It is one of the provinces with the highest €/m². Well above the capital Seville which has average unit sale price of 1,125€/m². The Capital of the province of Málaga (Málaga) has registered an average sales price of 2,108 €/m², which together with Palma de Mallorca, Vitoria and Cádiz are the only provincial capitals above 2,000 €/m². In the provinces of Córdoba and Almería, the average price per square meter was €1,035/m² and €1,041/m² respectively. In the case of Córdoba there has been a decrease in Y-o-Y of -2.6% (highest decrease in Spain) and in the case of Almería an increase in Y-o-Y of +1.8%.

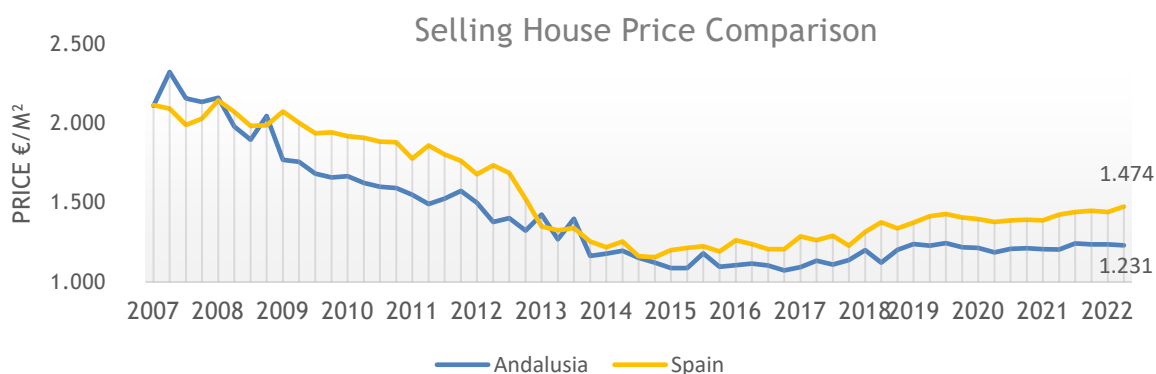
Andalusia was the region with the highest number of sales in Q1 2022, with a total of 20.9% of the total. Together with Madrid and Barcelona, they accounted for more than 50% of the total, specifically, 31,854 units with a year-on-year variation of +21.2% in transactions compared to the same period of the previous year. Foreign buyers in Andalusia account for 18.6%, slightly above the national average (16.90%).

It was one of the communities with the highest number of final construction certificates and construction management visas, with 16.7% and 16%, respectively. Specifically in the second position in certificates, ahead of Madrid and behind Barcelona. And also in second position in construction management visas, ahead of Barcelona and behind Madrid.

In relation to mortgages on homes, in 2021 Andalusia has been the region that has registered the most mortgages and account for 20,3% of the total number of mortgages, specifically 23,568 units with a year-on-year variation of +25.7% in mortgages compared to the same period of the previous year, when the national average is 20.9%. The rental price in Andalusia stands in Q2 2022 at 8.86€/m²/month. The year-on-year variation is 6% and the quarterly variation is +3.4%. Málaga and Almería were among the provinces with the highest year-on-year rental price increases, with +12.7% and +10.1%, respectively.

Summary Table Q2 2022:

Location	Unit selling price (Q2 2022)	Y-o-Y Change	Price variation from the peak	Unit rental price
Spain	1,439 €/m ²	+3,70%	-32.80% (Q2 22/Q1 08)	10.80 €/m ² /month
Andalusia	1,231 €/m ²	+2,2%	-47.0% (Q2 22/Q2 07)	8.86 €/m ² /month
Málaga (Province)	2,176 €/m ²	+6.0%	-	11,30€/m ² /month
Almería (Province)	1,041 €/m ²	+1,8%	-	7,50€/m ² /month
Córdoba (Province)	1,035 €/m ²	-2,6%	-	6,83€/m ² /month



Location	Foreign Buyer	Sales and Purchase Variation (Accum. 2021)	Mortgages Variation (Accum. 2021)
Spain	16.70%	33.10%	25.10%
Andalusia	18.60%	21.20%	25.70%

Average Price by Municipality in Q2 2022:

If we refer exclusively to the municipalities of Málaga province, we can see that Marbella has the highest unit prices, both for sale and rent. Benalmádena has the second highest price and very similar to Málaga municipality in the case of Estepona we can see that has the second highest rental unit price, only below Marbella and similar to Málaga municipality.

Municipality	Sale Price €/m² Q2 2022	Rental Price €/m² /month Q2 2022
Benalmádena	2,153	11.41
Estepona	1,959	11.89
Fuengirola	2,046	11.70
Málaga	2,108	11.48
Marbella	2,897	15.30
Mijas	1,950	10.02
Torremolinos	1,984	11.16
Vélez Málaga	1,255	6.32

In the case of Almería province, we can observe that the average unit sales price in Roquetas de Mar is much higher than in Ejido and Almería capital with and have a average of 1,840€/m². On the contrary, the average unit rental price is lower than in Almería capital and El Ejido.

Municipality	Sale Price €/m² Q2 2022	Rental Price €/m² /month Q2 2022
Almería capital	1,237	7.61
El Ejido	922	7.05
Roquetas de Mar	1,840	6.70

Residential Market in Málaga

Málaga has become one of the most attractive Spanish cities from the real estate point of view, being the historic centre of the city one of the most dynamic boroughs. Thus, despite the pandemic, this part of the capital concentrates a great deal of real estate activity.

The historic center has one of the highest purchase prices per residential square meter in Málaga, exceeding 4,000 euros/square meter at the end of 2020, only surpassed by the La Malagueta borough, where it exceeded 4,200 euros/square meter.

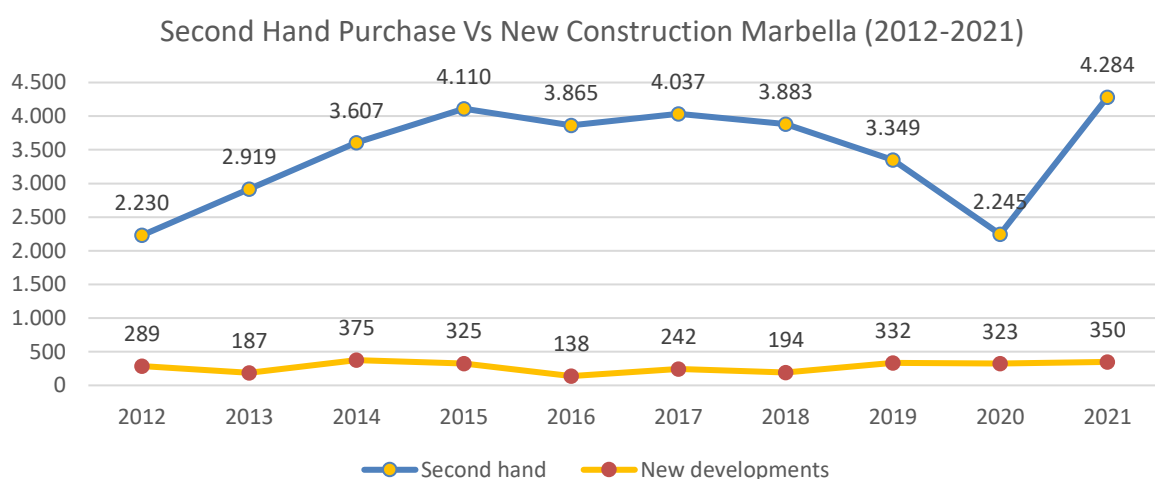
The Municipal Housing Plan in Málaga 2014-2023 defines the problem of access to housing due to the limited supply and the great financial efforts required. That is why 253 rental homes are currently under construction in the area of Teatinos next to the university with an estimated average rent of 425 € / month. They are part of a first phase of 1,100 Social housing units (VPO). The private initiative plans to build another 500 rental housing units in the area of Martinicos and La Princesa.

Marbella

In 2021 the high-end residential market in Marbella recorded a significant rebound after the drop in the past year 2020, largely due to unmet pent-up demand and continues to rise the average value increasing significantly over the past 16 months, when the travel restrictions were lowered.

On the demand side we see how housing shortages, increases in savings during confinement, changes in lifestyles, wealth creation and investment in real estate to alleviate the effects of inflation have led to a considerable increase in demand in recent months.

Below we show a comparative graph where we can see how 2021 has been the year where more transactions of second-hand housing have been registered and new construction housing equals 2014.



We can observe how the average age of luxury real estate buyers is dropping. They are more qualified buyers, they perform searches and product analysis remotely before the physical view, although virtual visits have become commonplace.

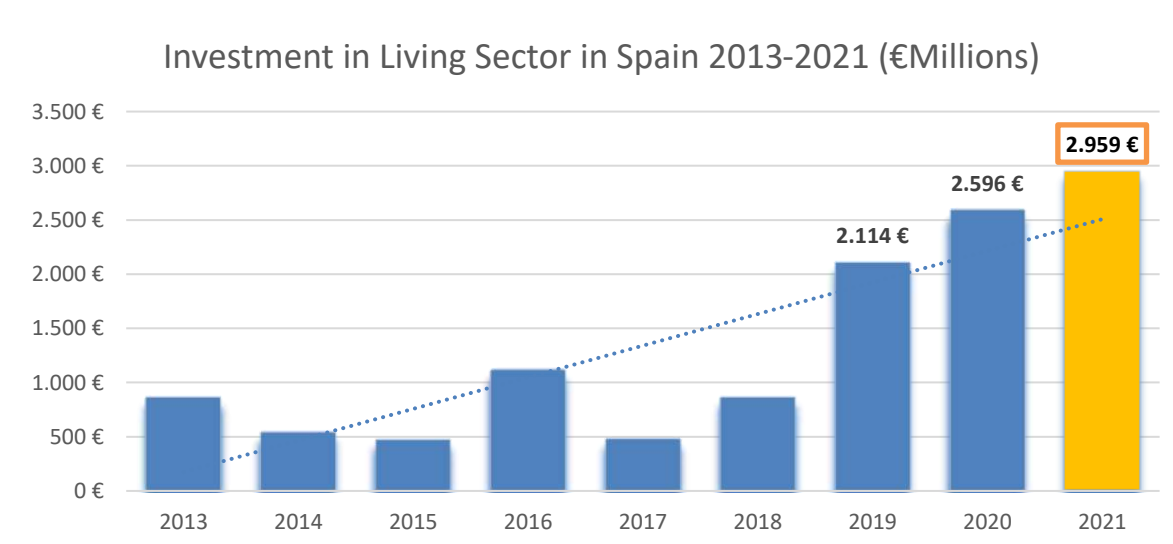
Buyers are looking for refurbished and furnished detached houses, investment products and sustainable homes with unique designs. The buyer is mainly foreigners, both in Marbella and in the well-known golden triangle (Marbella, Estepona and Benahavis). The price per square meter varies greatly depending on the area, if they are located in the historic center and beachfront. Some of them have almost surpassed 30.000€/m².

In short, the real estate market in Marbella has taken a step forward and places it among the fastest growing and most in-demand luxury destinations in Europe. The slowdown in the rise of housing prices in the coming years may be due to the tightening of financial conditions, less accessibility to financing and the increase in construction costs. The increase in off-plan sales is most notable in the detached houses market.

Rental Market and Investment in the Residential sector in Spain

The rental residential segment has shown a positive performance in the face of the recent wave of contagions caused by Omicron in the last quarter of 2021. It is estimated that more than 5 million homes will be rented in Spain in 2025 (27.3%), 12% more than in 2020, driven by the difficult access to purchase (7.6 years/family income) and socio-cultural and demographic changes. The sector will therefore continue to show a positive trend in 2022. In terms of average rents, the downward trend observed since September 2020 has continued in 2021. At the national level, it stood at 10.6 €/m²/month at the end of the year, a level not observed since February 2019. As mentioned before, the national average rental income stands at €10.60 in the end of Q4 2021, a bit higher than the average in 2021.

If we refer to investment exclusively in the residential sector, it has been one of the leaders in real estate investment in 2021 with almost €3,000M, concentrating 23% of the total, a figure that is 14% higher than in 2020 and 40% more than in 2019. The investor profile was led by investment funds, developers, insurance companies and REITs. In terms of nationality, German investors topped the list with 22%, followed by US investors with 20% and domestic investors with 20%. The BTR and PRS sub-sector accounted for 74% of the total investment in living, showing a high level of interest in land under development for BTR, which shows that the outlook for 2022 is very favourable.



4.4. Student Accommodation Market

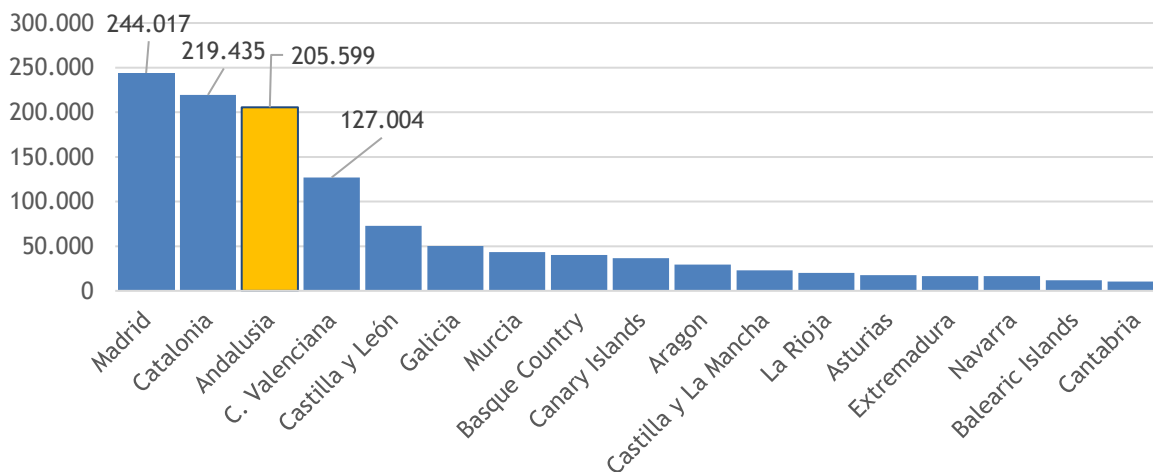
Student Accommodation in Spain

The Covid-19 health crisis has been a great challenge for universities and has transformed the way of teaching, it has also challenged higher education institutions in many aspects, forcing them to take exceptional measures and seek solutions mainly supported by technological tools.

Currently, according to the Ministry of Universities, there are a total of 82 on-site universities in Spain, of which 50 are public and 32 are private. Madrid is the autonomous community with the largest number of universities in Spain (21.2%), followed by Andalusia (15.7%), Catalonia (14.9%) and Castile and Leon (12.7%).

The number of both national and international students enrolled continues to rise and in the academic year 2020-2021 the total number of students increased by 3.2% to reach 1,679,518 students compared to the academic year 2019-2020. Of the total, 79.8% correspond to undergraduate and graduate students, 14.7% to Master's students and 5.3% to PhD students. We can see how students are looking for greater competitiveness and better job opportunities, which is why both students enrolled in Master's degrees and doctorates are the ones that have seen the greatest increases with respect to the previous year, with 9.2% and 3.2% respectively.

Undergraduate Students in Spain by Community



As can be seen in the graph above, the autonomous community with the highest number of undergraduate students enrolled in Spain is the community of Madrid with just over 244,000 students, followed by Catalonia, Andalusia (over 205,000) and the Valencian Community. The rest of the communities are below 75,000 students. These four communities account for 67% of the total. The UNED (Distance Learning University) has a total of 148,209 students.

Most of the students enrolled in undergraduate courses are nationals and represent 94% of the total and only 6% are foreigners, but the total number of students enrolled in on-site universities represents 9.4% and has increased by 8% compared to 2019. Students enrolled in Master's degrees accounted for

23% and in doctoral programs 28%. If we focus on the origin of the students 44% come from the European Union, 25% from Latin America, 12% from Africa, 11% from Asia, 8% from the rest of Europe and 1% from the USA and Canada.

Supply

At the end of 2021, the total number of centres and the number of places offered in colleges and university residences increased compared to the previous year. Thus, we can confirm that this sector continues the growing trend of recent years. It has registered an increase of 6.5% compared to 2020, the centres have increased by 35 units and more than 7,700 places.

The total number of halls of residence and university accommodation amounts to 1,075 centres, of which 897 correspond to university accommodation, 83%, and 178 to halls of residence, 27%. The number of centres has increased by 1.2% with respect to last year, this increase was mainly due to the good performance of the university accommodation.

If we focus on the number of beds, at the end of 2021 the total number of beds was 106 thousand beds, 80% for university accommodation and 20% for colleges, it is expected to close the year 2022 with a total of 114 thousand beds, an increase of 7.5%. It follows the same growing trend as the increase in the number of centres, from 2020 to 2021 there was an increase of +7.9% and from 2019 to 2020 an increase of 3.8%.

As for the distribution by bed places at national level, Madrid has the largest number of bed places with 22.3% of the total, followed by Catalonia with 15.7%, Andalusia with 14.3% and Castile and Leon with 12.14%. These four communities together account for 64.7% of the total.

Demand

After the Covid-19 pandemic, the foreign demand for student accommodation was strongly affected, so the residences that have their target focused on foreign students had a greater impact on their occupancy levels. Despite being a segment that has recovered well from the pandemic, they have not been able to recover pre-covid levels.

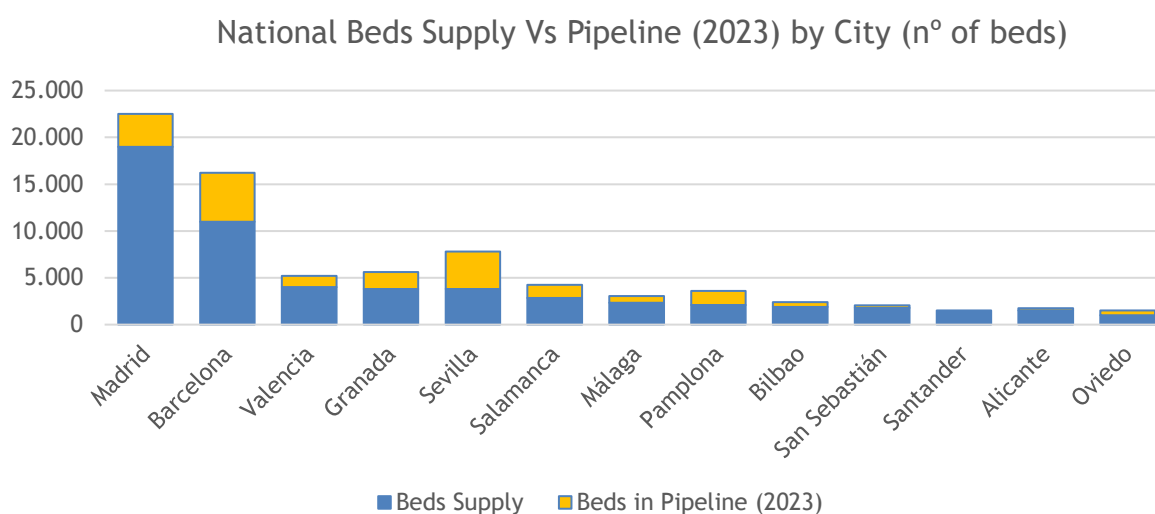
In Spain there is a strong demand for the student residence sector, mainly domestic demand, but there is a major problem, as the existing supply does not meet the current demand. It is estimated that some 543,000 students are likely to need accommodation, which causes large mismatches with the current supply, even increasing this unsatisfied demand with respect to the previous year by 3.5-4%.

New investors are entering the market through joint ventures with local developers to develop projects to try to meet the high demand in the face of low supply. Erasmus students may make up a central component of the demand for student residences even for the summer months. We believe that long-term demand for the residence sector will remain strong supported by solid fundamentals and continues to be resilient to economic downturns and there is strong demand for face-to-face education.

4.5. Student Accommodation Market in Málaga

Spain has a high-quality educational supply, Málaga is one of the cities with universities of great prestige and reputation, boosted by its cultural and leisure offer. Madrid and Barcelona are the cities that attract the most investors, but Málaga is in fourth place in the ranking for interest in future developments and currently has approximately 14 students for each bed offered.

Below is a graph showing the number of beds on offer in the 2020/2021 academic year in the main cities and the pipeline foreseen for the end of 2023:



In terms of demand, during the academic year 2019/2020, 36,456 university students chose the University of Málaga to study, including undergraduate, postgraduate and master's degrees, of which 6% were foreigners and 27.5% came from other provinces of Spain, as well as Erasmus students. As mentioned above, there are 14 students per room supply, so there is a big gap between supply and current demand and it is expected that by 2023 there will be a total of approximately 700 (+26%) new beds on the market, which will be absorbed quickly (-53% compared to the year 2019/2020).

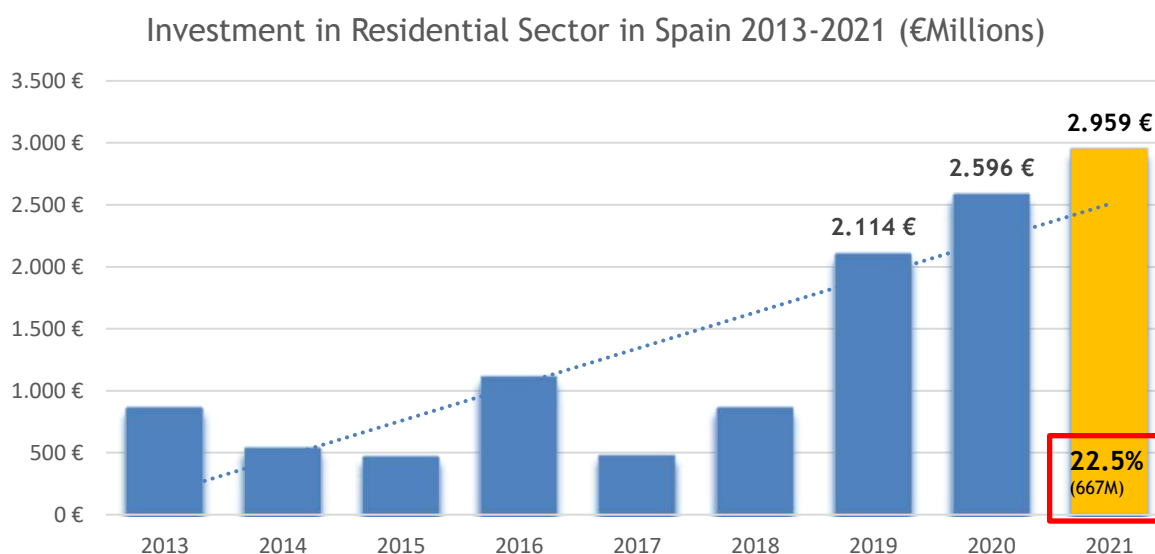
Málaga has a total of 2,546 beds in student accommodation in the 2020/2021 academic year, an annual increase of 46%, which are distributed around the two campuses of the University of Málaga (El Ejido Campus and the Teatinos campus). 95% of the accommodation is mixed-use and the other 5% is exclusive for women. The average price of a bed in a student accommodation in Málaga decreased by 6% to 486€/room/month, excluding VAT. In the case of residences managed by the church, the average is 297 €/room/month.

Total No. of beds	Beds in pipeline (Up to 2023)	Total no. of students
2,546 (+46%Y-o-Y)	657	36,456
Ratio of no. of students per bed	Average Monthly Rent (private)	Total of foreign students
14:1	486€/month	2,187

4.6. Student Accommodation Investment Market

Spain continues to be one of the European countries that generates most interest among operators and investors due to its attractive metrics and gap between supply and demand. In Spain, the living sector and in particular the PBSA (Purpose Built Student Accommodation) market has shown strength in the face of the healthcare crisis. Real estate investors looking for profitability are turning to the burgeoning student accommodation sector in Spain, since as mentioned above the current supply does not meet the demand. The student accommodation market is experiencing a very positive evolution in Spain. Student accommodation absorbed 465 million in investment in the first half of the year 2022.

Student accommodation in Spain have accounted for more than 20% of the total investment in living in recent years. Specifically, during the year 2021 it has represented 22.5% of the total (of 2,959 million euros) and a total of 666 million euros have already been transacted. A large number of joint ventures have been created that will add up to more than 500 million euros of investment in Spain in the coming years.



Investment in student residences has been concentrated in the main Spanish cities such as Madrid and Barcelona, but also in the main Andalusian cities such as Málaga, Granada and Seville, usually close to well-known universities. For 2022, investment is expected to be higher than in 2021. In the last quarter of 2021, student accommodation has reached a volume around 200 million and it's expected to end the 1S of 2022 with more than 400 million. The PBSA sector continues to be one of the highest yielding products relative to other traditional real estate sectors and offers an attractive premium to other products.

Prime yields for student Accommodation have remained stable despite the pandemic and stand at 4.5% in Tier I cities and up to 5% in Tier II. For regional cities, they are somewhat higher at 5.5%. Notwithstanding the compression trend of the last few years, it is expected that the rate hike may affect yields in the opposite direction, although it is not yet clear how this rise will affect yields.

4.7. National Hotel Market

The hotel sector has been one of the hardest affected by the Covid-19 crisis. One of the pillars of the domestic economy, which had been registering record numbers of tourist visits for five consecutive periods in Spain, suffered an unprecedented slump in activity. 73% of jobs in the sector were destroyed. Despite this, tourism not only accounts for a high percentage of Spanish value added (6.2% pre-pandemic) and of total employment (8.1% in 2019), but also its importance has grown practically uninterrupted for more than a decade. Moreover, the weight of tourism in GDP went from 12.4% in 2019 to 4.3% in 2020. On the other hand, the Spanish economy shows itself to be much more dependent on tourism than the average European country.

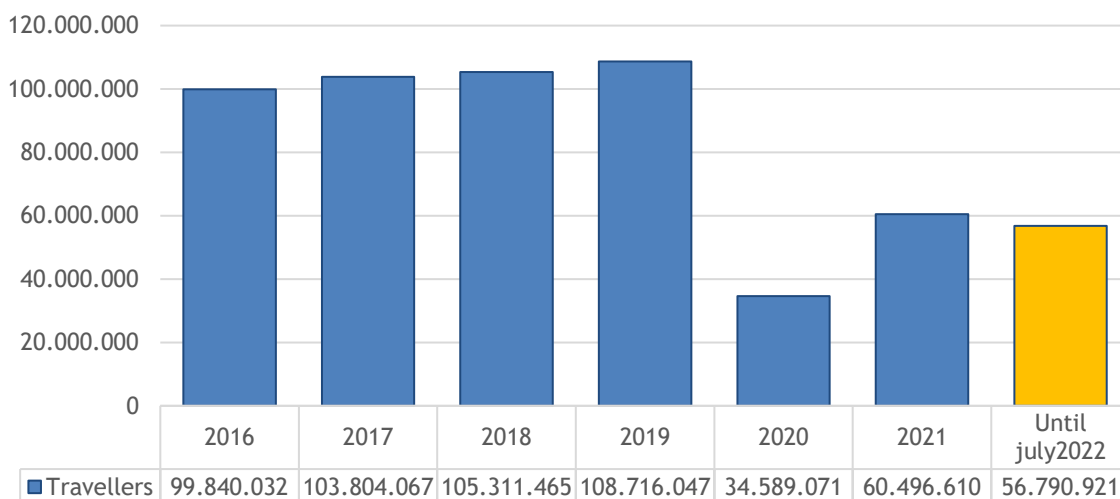
2021 has been a year in which domestic demand has become more relevant, due to the restrictions that foreign demand has suffered for most of the year and the impossibility of Spanish demand to travel abroad. In relation to tourism revenues, approximated from data from hotel establishments, they were still half of what they were in 2019 (-50.0%), a pre-pandemic year, with strong disparities between territories.

The vaccination process and the disappearance of most of the restrictions on mobility have allowed the hotel sector in Spain to increase its activity and begin the process of a recovery that we hope will be faster in the holiday segment.

Evolution of the number of travellers and overnight stays

In 2020, tourist arrivals in Spain, both domestic and foreign, fell from 108.71 million visits in 2019 to 34.59 million and closed 2021 with 60.50 million, and from January to July 2022 a total of 56,80 million both domestic and foreign travellers, according to the latest data published by the INE

Evolution Number of Travellers to Spain (2016 - Until Jul 22)

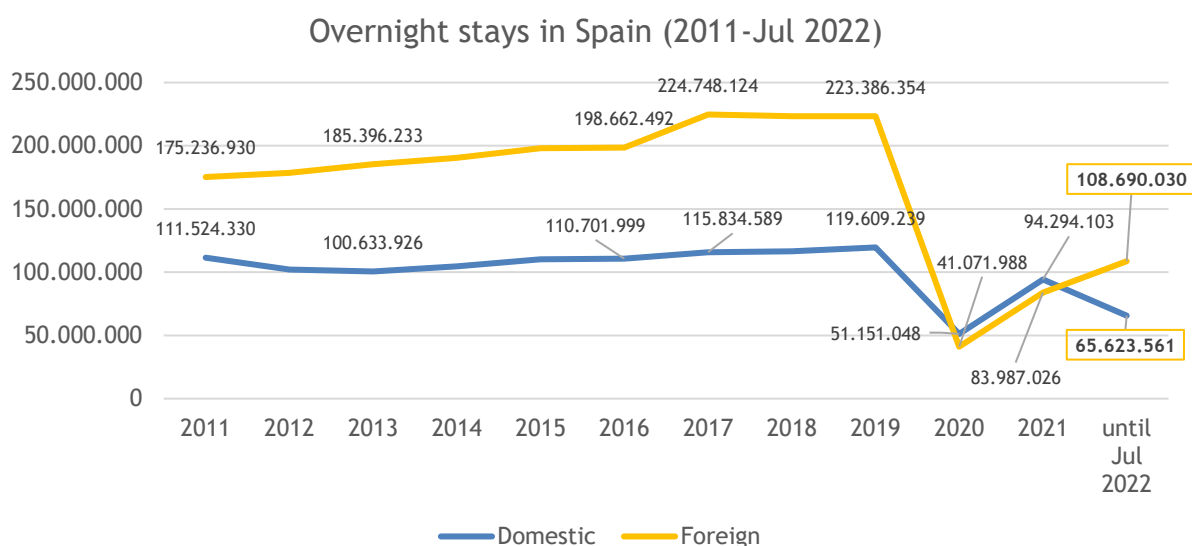


Source: INE

If we look at the latest data that has been published, we can see that number of travellers in the first seven months of the year 2022 have almost equalled the same number as in the total for the

year 2021, mainly due to the relaxation of health restrictions caused by the covid 19. Up to July 2022 a total of 56,8 million travelled vs. 61 million in 2021, compared to 2020 has increased in the first 9 months compared to the total of travellers in 2020 by 64,2%. If we compare the same period (January to July) of the years 2022 vs 2021, we can see that the number of passengers is similar with a slight decrease of -8,3%. Half of the visitors to our country came from the UK, France and Germany. France, despite a two-thirds drop in the number of visitors, is number one in this ranking (Source: datos.macro). Leisure, recreation, and holidays is the main reason for travel to Spain for more than 2.3 million tourists in December 2021, representing an annual increase of 508.6%.

The number of overnight stays decreased by 73.11% in 2020 compared to 2019 from 342.9 million to a total of 92.2 million. In 2021, a total of 178.28 million overnight stays have been accumulated. 94.29 million from residents in Spain and 83.98 million from abroad. Overnight stays in hotel establishments increase by 60.7% in July 2022 60.7% in July compared to the same month in 2021. For the first time since 2020, domestic tourists have exceeded international tourists, but in the first 9 months of 2022 we see that the trend has been similar to previous years, with foreigners staying much more than domestic:



Source: INE

Year	Domestic Overnights	Foreign Overnights	Total
2017	115,834,589	224,748,124	340,582,713
2018	116,499,743	223,481,184	339,980,927
2019	119,609,239	223,386,354	342,995,593
2020	51,151,048	41,071,988	92,223,036
2021	94,294,103	83,987,026	178,281,129
until Jul 2022	65,623,561	108,690,030	174,313,591

If we compare exclusively the period from January to July 2022, we see how it matches the trend of travellers and practically equals the total number of overnight stays that were made in 2021, if we

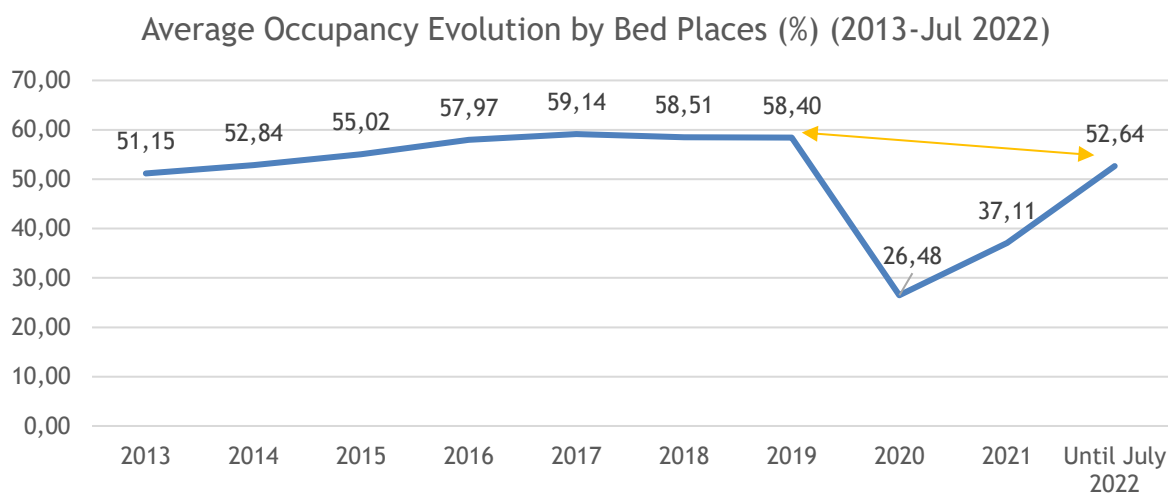
compare with 2019 we are 9.8% below and only in these first seven months of the year it has exceeded by 109% those collected in the whole of 2020. During the first seven months of 2022, overnight stays increased by 187.7% compared to the same period of the previous year. compared to the same period of the previous year.

Balearic Islands, Canary Islands and Catalonia were the destinations with the most overnight stays. Andalusia, Catalonia and Madrid were the most chosen destinations of Spanish travellers. On the other hand, the main destination for foreigners was the Canary Islands, followed by Catalonia and Valencia.

Occupancy rate in Spain 2022

The average hotel occupancy by bed places in 2021 stood at an average of 37.11% in 2021 and 26,48% in 2020, well below that collected in previous years. In the first 7 month of 2022 according to published data we can observe a steady increase since the beginning of the year up to 52.64%. Comparing only the periods from January to July 2019, 2021 and 2022, we see that in 2021 the average occupancy by bed places was 27.13% (it should be remembered that it was very marked by the restrictions in the pandemic), in 2019 it was 57.18% compared to 2022, 8.62% higher. Tenerife, Gran Canarias and the Costa del Sol and Cadiz have been the destinations with the highest occupancy rates.

The following graph shows the annual evolution of occupancy by hotel beds according to INE data from 2013 until July 2022:

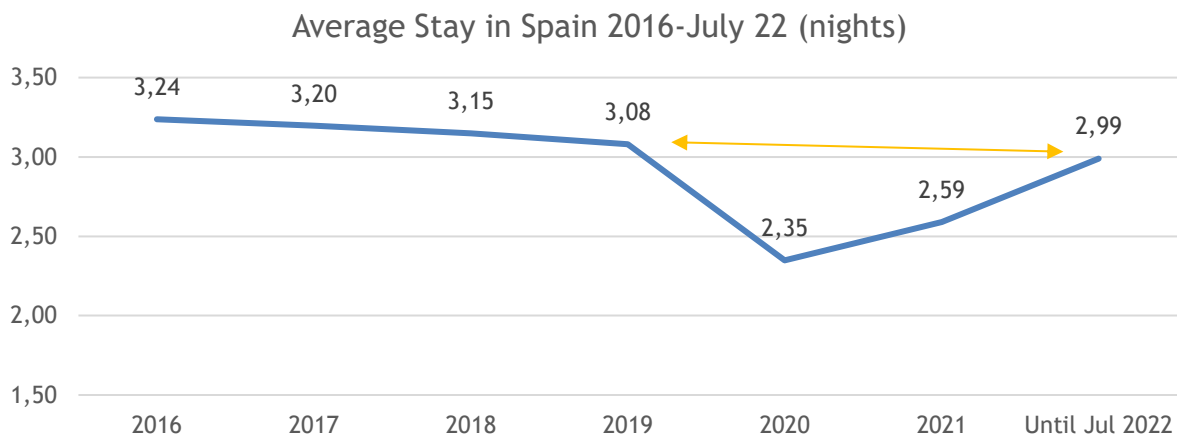


Source: INE

Average stay in 2021 vs. 2019

We can see how the average stay in Spain in 2020 and 2021 was strongly affected by the pandemic, but in 2022 we see how the average stay is 2.99 nights, very similar to the data for 2019, which was 3.08. There is a group of provinces that have not only lost tourists compared to 2019 but have also had much shorter average stays than those seen pre-pandemic, further aggravating the lack of travellers.

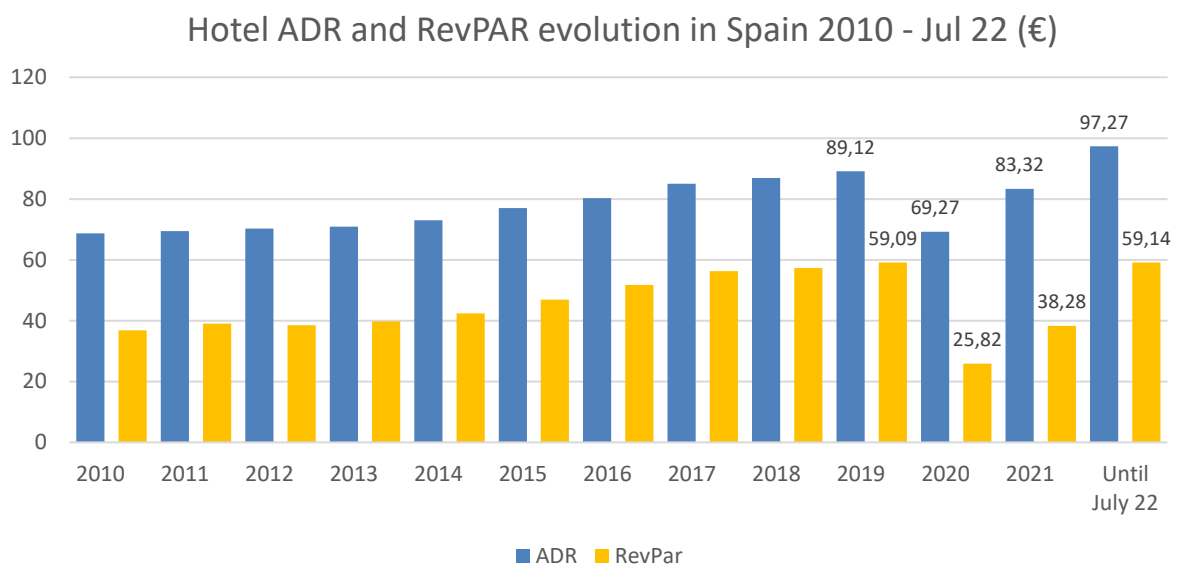
If we refer exclusively by autonomous community, the one that has collected the most average per average stay in 2021 has been the Canary Islands with 5.30 nights, followed by the Balearic Islands and the Valencian Community, on the contrary, the communities that have collected the least average throughout 2021 have been: Extremadura (1.72), Castilla La Mancha (1.73) and La rioja (1.74). We can see a graph of average stay from 2016 until July 2022:



Source: INE

ADR y RevPar

Throughout 2021, in line with what has been seen previously, the fall in prices in the sector has been very sharp mainly in the first half of 2021, but not from the second half of the year, where the ADR exceeds €90/room in most months and has reached an average ADR in 2021 of €83.32/room compared to €89.1 in 2019 and surpassing the years prior to 2016. In the first 7 months of 2022 we can see how the ADR is higher than the 2019 data with an average of 97.7€ vs 87.2€ in the same period and surpassing the 2019 annual average of 89.12€. Below, we can see the trend from 2010 to July 2022 according to the INE:



Source: INE

The drop in RevPAR were much more severe: from an average of 59.09€ in 2019 to an average of 38.28€ in 2021. This is because RevPAR suffers two falls at the same time, that of ADR seen previously in the first half of the year and that of hotel occupancy, at minimum levels due to the pandemic. In 2022 we see how the RevPar recovers with respect to 2021 and places it in the first 7 months at 59.14€, practically the same as the average for 2019 (59.09€).

The evolution of daily rates in the medium term is closely linked to the factors shown above, especially the number of expected travellers and the average length of their stays. Thus, it is observed that, in general, the forecast for 2022 is positive, with most regions achieving similar or even higher ADR and RevPAR data than in 2019.

As the tourism situation in Spain normalises, coastal regions will again be more boosted than inland provinces, which will affect the evolution of their ADR. At the same time, the normalisation of interest in rural tourism will lead to lower rate growth in inland regions. The evolution of RevPAR is closely related to the ADR rate.

4.8. Hotel Market in Marbella

Due to the outbreak of the pandemic and its enormous effect on the tourism and hotel market, we must point out that relevant statistics on the hotel sector have been paralysed or have changed their focus to monitoring events during 2020, such as those carried out by Exceltur or the National Institute of Statistics (INE). In spite of the difficulties of information, the published statistics are offered, which nevertheless need to be properly interpreted:

- In 2021, an increase in domestic visitors has been detected, although the number of foreign tourists is much higher.
- The hotel sector on the Costa del Sol is optimistic about the future of tourism and points to 2022 as "the key year".
- According to AEHCOS (Costa del Sol Hoteliers Association), in Málaga province the year closes with a hotel occupancy of 47.65%, 69.39% above 2020 and 36.99% less than in 2019 in 2022 its expected to close with a 65-70%.

In accordance with these premises, the statistics (Exceltur) reflect the following data in Marbella:

- The decrease in hotel beds open in the Marbella was in 2020 vs 2019 a total of -42.5%, and -27.5% in 2021 vs. 2019.
- The decrease in hotel turnover in Marbella was in 2020 vs 2019 a total of -78,9% and in 2021 vs 2019 -22.9%. In December 2021 vs December 2019 (+31.7%) One of the destinations with the most favourable figures in 2021.
- The RevPAR in Marbella stood at 47.86 € during 2020 and reaching a figure of 111.31 € in 2021, placing it in the top 10 holiday destinations in Spain when in the average for Holiday Destinations of 65.7 €, the y-o-y rate variation is -42,8% comparing to 2019.

- Due to the impact of the crisis on the hotel sector in 2020, the data for the last year is not representative. In other similar global crisis situations, it has been observed that all markets have managed to recover pre-crisis ADR levels. In the longer term, it is likely that a consolidated recovery will not be seen in most markets until year 2023/24.

However, we would like to highlight key market indicators from 2016 to 2019 and the good start of 2022 to show the strength of the Marbella as a tourist destination.

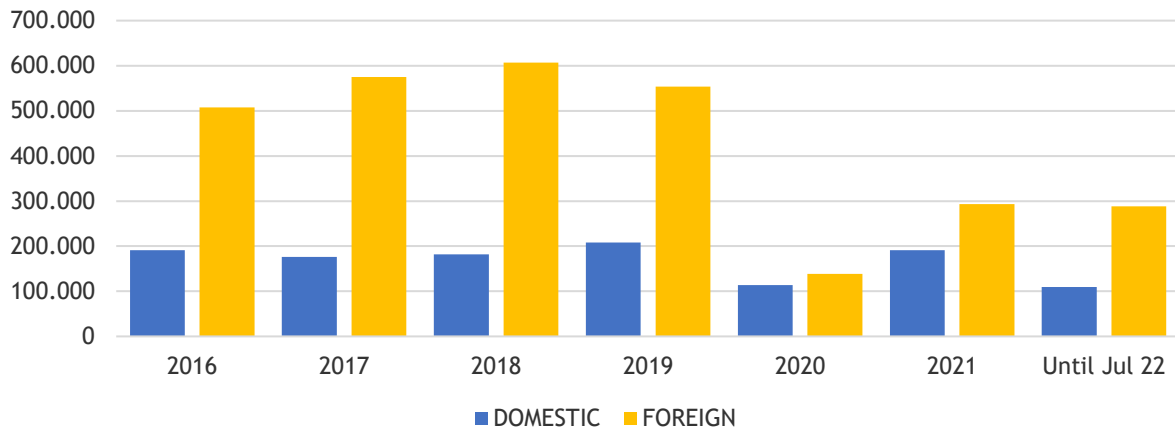
Demand

The number of travellers in Marbella from 2016 to 2019 the trend remained slightly upward, around + 9%, for both domestic and foreign travellers residing in hotels, with 2020 being much lower for both with drops of -45% and -75% respectively, the main reason for this drop was the outbreak of the pandemic. This decline is being stopped in 2021, much more noticeable in domestic travellers, even surpassing comparing to the years 2017 and 2018. In 2022 we can see how comparing the same period (January-July) of the years 2019 and 2022 we can see how in 2022 there has been a decrease of 11.1% in the number of travellers compared to 2019, going from 447,879 in 2019 to 398,112 in 2022. On the other hand, regarding the number of overnight stays of foreign residents in hotel establishments from 2016 to 2019 remained stable. This is not the case for the domestic overnight, where we can observe a decrease of more than 10% from 2016 to 2018, but we can also appreciate how in 2019 it increases, even becoming the year with the highest number of overnight stays in the series. If we compare exclusively the same period from January to July 2019 compared to 2020 we see how the decrease is less than the number of passengers with -9.45% from 1,595,422 to 1,444,678.

Marbella is much more of an international destination than a domestic one, even though the domestic tourist is becoming more and more important, domestic travellers increased from 2018 to 2019 by 14.3%. In 2019 foreign tourists travel 166% more than domestic tourists and 269% in the case of overnights in 2021. According to the INE indicates these data:

	HOTEL MARBELLA					
	TRAVELLERS			OVERNIGHTS		
YEAR	DOMESTIC	FOREIGN	TOTAL	DOMESTIC	FOREIGN	TOTAL
2016	191,130	507,531	698,661	573,197	2,201,952	2,775,149
2017	176,350	575,058	751,408	523,678	2,291,442	2,815,120
2018	182,048	607,043	789,091	509,511	2,270,467	2,779,978
2019	208,082	553,379	761,461	607,371	2,188,629	2,796,000
2020	113,549	138,743	252,292	280,191	515,532	795,723
2021	191,010	292,947	483,957	528,390	1,209,535	1,737,925
<i>Until Jul 22</i>	<i>109,716</i>	<i>288,396</i>	<i>398,112</i>	<i>279,602</i>	<i>1,165,076</i>	<i>1,444,678</i>

Domestic Vs Foreign Travellers 2016-2021

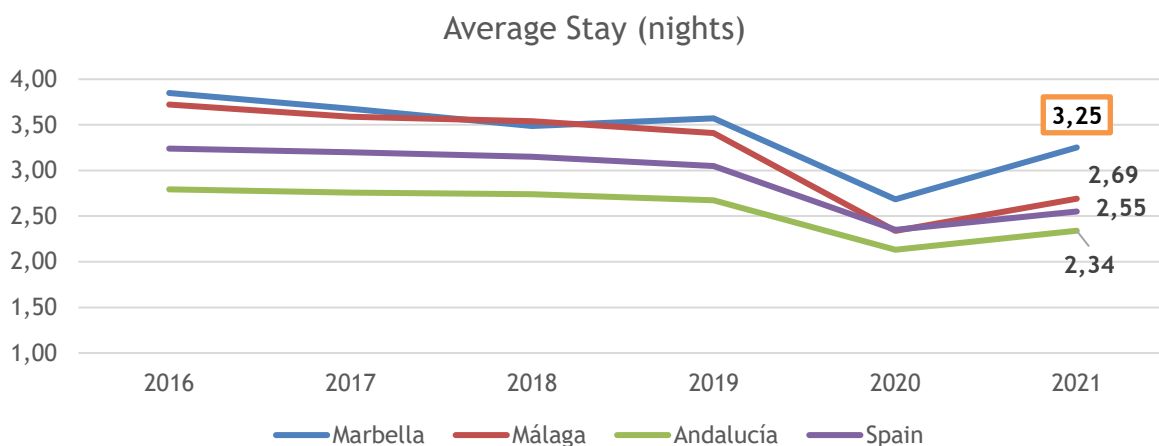


Source (INE)

Average Stay according to the INE:

Average Stay (nights)				
Year	Marbella	Málaga	Andalusia	Spain
2016	3.85	3.72	2.79	3.24
2017	3.68	3.59	2.76	3.20
2018	3.49	3.54	2.74	3.15
2019	3.57	3.41	2.68	3.05
2020	2.68	2.34	2.13	2.35
2021	3.25	2.69	2.34	2.55

The result of the above is that the average stay remained stable in the period 2016-2019, around 3.5 nights in the case of Marbella, the province of Málaga and the autonomous community of Andalusia. Marbella is the only destination among the selected locations that has practically collected similar values to pre-pandemic level, with 3.25 nights, and is higher than the Spanish average with 2.55 nights, Málaga with 2.69 nights and Andalucía with 2.34 in 2021. Below, we show a graph of the evolution of the average stay by island since 2016 vs Spain and how a positive trend is seen since 2020:



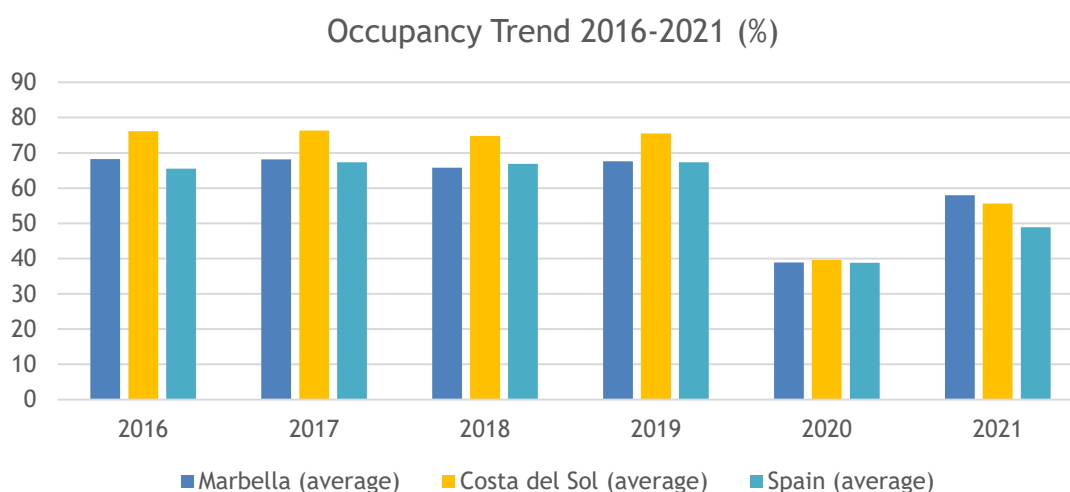
Occupancy (%)

According to Exceltur, occupancy in Marbella from 2016 to 2019 remained stable with occupancy rates between 66-68%, a similar trend to the Costa del Sol, but with slightly higher occupancy rates between 75-76%. We can also observe in the same period, that the occupancy rate was similar in Marbella than the average of Spain. In 2020

However, we can see that in 2020 there is a drastic reduction of 42% of the occupancy rate of Marbella, very similar to Spain. In the case of Costa del Sol, the impact was even more drastic, dropping from 75.5% to 39.6% which represent a -47.5% less. With a recovery in occupancy in 2021 even higher than Costa del Sol and Spain, in contrast to previous years. After two years where tourism has been affected to Marbella and the hotel sector in particular, we see how after the good pace of vaccination and fewer restrictions for tourists, is returning to pre-covid levels and is expected to occupancy this summer 2022 in Marbella around 80%. It should be mentioned that these occupancy rates correspond to the 3-, 4- and 5-star hotel categories.

PERIOD	Occupancy Rate (%)		
	Marbella (average)	Costa del Sol (average)	Spain (average)
2016	68.2	76.1	65.5
2017	68.1	76.3	67.3
2018	65.8	74.8	66.9
2019	67.6	75.5	67.3
2020	38.9	39.6	38.8
2021	58.0	55.6	48.9

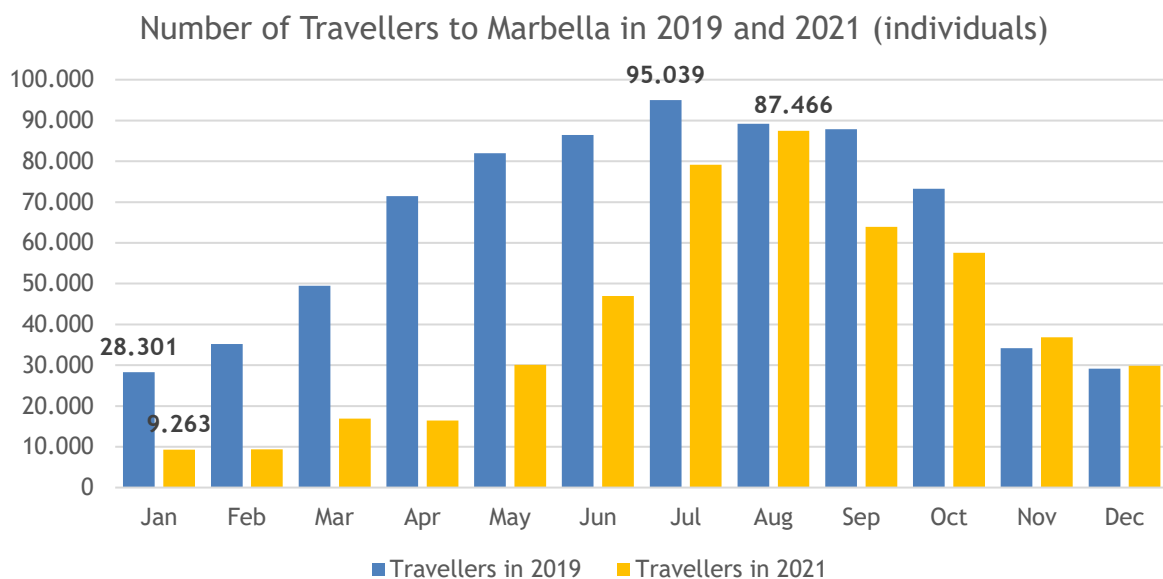
Below is a graph with the trend in occupancy in Marbella, Costa del Sol and Spain. We can see how the occupancy (%) in Marbella has exceeded Costa del Sol and Spain rates in contrast to previous years:



Source: Exceltur

Seasonality:

The city's peak season coincides with the summer, late spring and early autumn more specifically in the months of May, June, July, August, and September. Since the 2020 have been heavily influenced by the pandemic, we selected the number of both domestic and foreign visitors during 2019 and 2021 in hotels (It should be noted that the 2021 data are still heavily influenced by covid, especially in the first half of the year). With the most visited month in 2019 being July with 95,039 visitors and the least visited month was January with 28,301 visitors. In 2021 the most visited month was August with 87,466 visitors, very similar to 2019 data, and the least visited month was January with 9,263. The increase in the number of travellers in the mid-year months is mainly because it is a coastal destination. Below, we show a graph of the evolution of visitors to the Balearic Islands by months of 2019 and 2021:



Source: INE

Supply

According to INE data, in Marbella, in 2021 the number of hotel establishments open in 2019 was reduced from 62 to 37 in 2020 and to 53 in the year 2021, an improvement over 2020 (it should be noted that in the year 2021, in the second half of the year, it is almost the same number of establishments that opened their doors in 2019. in the first 7 months of the year 2022 an average of 66 establishments were opened and establishing an estimated number of hotel rooms of 5,145 and an average of 12,567 bed-places. Despite the Pandemic, we can see how in 2020 the number of establishments and estimated bed-places has been severely affected, mainly because it is a predominantly international tourism destination. It should be noted that the city of Marbella, being a tourist destination, closes many hotels in the winter season. It should be remembered that the table below are averages, in the month of July 2022 there are a total of 82 hotel establishments, 6.388 rooms and 15.123 bed places, higher than the average of 2019.

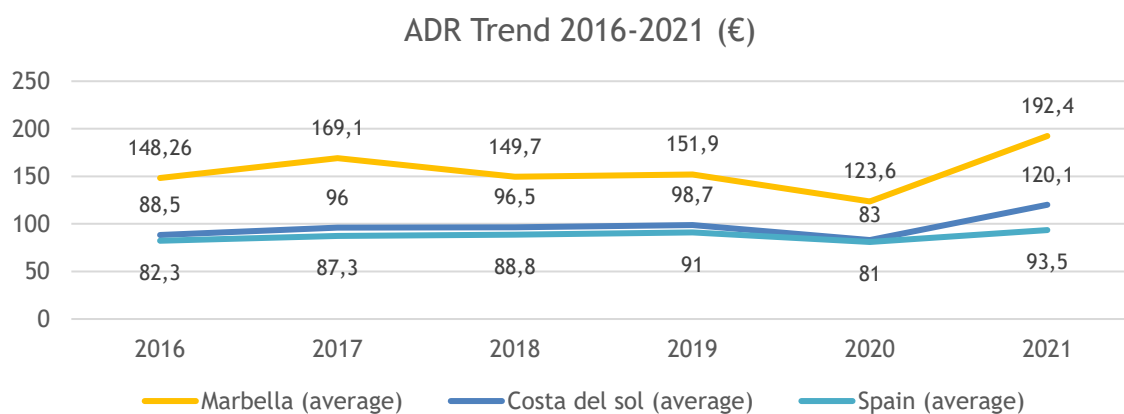
Marbella	Average No. of estimated open establishments (Hotel)	Average No. of estimated rooms	Average No. of estimated bed-places
2019	62	5.955	14.326
2020	37	3.407	8.295
2021	53	4.288	10.400
Until Jul 22	66	5.149	12.567

Average Daily Rate (€) - ADR

According to Exceltur, we can see how the ADR average for hotels in Marbella is clearly higher than the average for the Costa del Sol and Spain. The average ADR from 2016 to 2019 is around €150, with a high peak in 2017 reaching almost €170. It can be seen how the ADR in the year 2020 decreased to 123, but in the year 2021 has picked up the ADR with 192€ (+55.7% vs 2019). We can see how the average ADR of the Costa del Sol has increased in this past year 2021 to reach 120€. Below we show a table with the data collected in Exceltur from 2016 to 2021, as Exceltur does not show values for the 3-star category in Marbella, we have decided to include the average daily rates for each of the destinations:

PERIOD	Average Daily Rate (ADR) (€)		
	Marbella (average)	Costa del sol (average)	Spain (average)
2016	148.26	88.5	82.3
2017	169.1	96.0	87.3
2018	149.7	96.5	88.8
2019	151.9	98.7	91.0
2020	123.6	83.0	81.0
2021	192.4	120.1	93.5

Below is a graph showing the trend of the ADR from 2016 to 2021 Marbella, Costa del Sol, and Spain:



Source: Exceltur

4.9. Retail Market in Spain

Since the arrival of the pandemic caused by the COVID-19 together with the increase in the CPI and the impact of the war in Ukraine are decisively influencing consumer habits and has generated a great impact on manufacturers, distributors and marketers in the retail sector, especially in physical stores, driven by new trends and habits. With the crisis we have seen how little advanced companies were in the digital transformation and how they have to adapt to e-commerce in Spain. Online shopping is likely to continue at higher rates than before the pandemic, due to the relaxation of restrictions and the recovery of tourism, there has been an increase in footfall on the main streets of the cities. Demand is expected to be suppressed and increasing footfall to physical stores and selective retailer expansion or relocation activity is expected to drive a gradual increase in leasing activity by 2022.

In the cities of Madrid and Barcelona in the past year 2021, a total of 34,500 m² of retail space was contracted, well above the 18,000 m² of 2020, and also exceeding the 32,600 m² of 2019. This equates to an average contracting per quarter of 8,624 m². In terms of new contracts, 2021 saw almost double the 52 contracts in 2020, with a total of 92 and 10 above those of 2019. In terms of deal size, during the first half of 2021, transactions in premises of up to 300 m² predominated. In the second half of the year, on the other hand, the surface areas of new contracts began to increase and transactions with surface area ranges between 300 and 800 m² increased. By city, 57% of the surface area occupied throughout 2021 belonged to Barcelona, and the remaining 43% was located in Madrid.

During the second quarter of 2022, prime rents on high streets recorded a moderate increase of 1.5%, as demand for higher quality premises in the centre of major cities continues to rise and rents in this asset class in Spain fell the most as a result of Covid-19. Meanwhile, prime rents in shopping centres and mid-market parks remained stable compared to the previous quarter and compared to the last year.

The outlook for 2022 points to continued high demand for high-volume supermarket portfolios and increased supply of Core and Core + shopping centres in the market.

Retail Premises

If we focus exclusively on retail premises, this was one of the segments that experienced the most changes since the pandemic broke out more than two years ago. Both in the best retail areas and in secondary areas. Despite the fact that many stores had to close their doors, an improvement in the sector has been observed, especially since the end of summer 2021. The catering sector and food stores are the ones that have come out of the crisis the better.

The main shopping streets in Spain and most famous by autonomous community are; in Madrid, La “Calle Preciados” and “Gran Vía”; in Barcelona, “Paseo de Gracia” and “Portal del Ángel”; in Málaga, “Calle Larios” and in Seville “Calle Tetuán”. Streets that have been badly affected after the outbreak of the pandemic in 2020, but which in 2022 are on track to return to normal. The investment volume of retail premises in Spain in 2021 has reached 275 million €, 56% less than in 2020 data. The economic

recovery expected in 2022 will add dynamism to the retail sector in general and to retail premises market in particular, although it is expected to be uneven among the different retail arteries.

Málaga has been a hot spot on the business map for years, both for local and national traders as well as for foreigners. That is why each time the premises are increasingly occupied, as for example the availability in areas such as Calle Larios is around 5%, and in Calle Nueva is 7%.

[Retail Premises in Secondary Areas](#)

It has been one of the assets most affected by the pandemic. The areas most affected are outside the central area of the city and where the least purchasing power is registered, premises in second line streets, not very commercial, without a catering license and in peripheral areas are the most affected. In recent years, new high-quality premises have been created in secondary areas and landlords who do not invest in their premises are finding it more difficult to rent them out. Following the closure of a multitude of premises due to the health crisis, it has been observed that some investors have started to buy premises, especially in secondary locations in large urban centres, to convert them into housing, or to rent them out as a house. The reality is that the supply of premises in boroughs or secondary areas far exceeds the current needs of consumers. In secondary areas, rents are falling more sharply than in prime areas or main arteries, with falls of up to 30%.

[Retail Premises in Málaga](#)

Málaga has become one of the most attractive Spanish cities for retail market in the last years. Availability in areas such as Calle Larios is low, approximately 5%, and in Calle Nueva it is 7%. In the historic downtown area, it is slightly higher, since its attractiveness is lower. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Málaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Málaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Málaga.

[4.10. Retail Investment Market in Spain](#)

The pandemic has caused a severe adjustment in the global economy, more accentuated in countries with greater exposure to it, as is the case of Spain, where two of the pillars of the economy, such as the service sector and tourism, have been seriously affected.

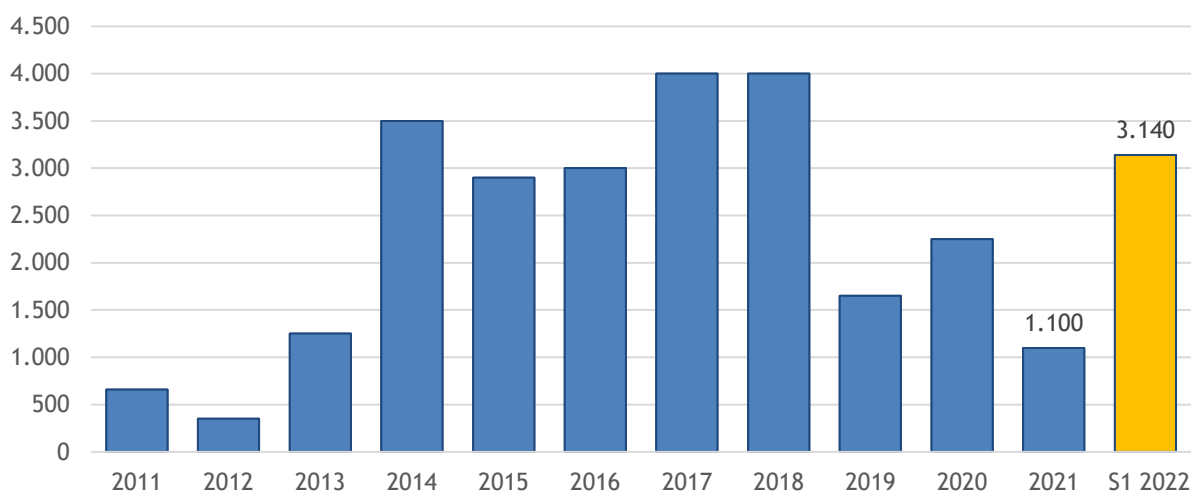
Despite the effects of the pandemic, last year 2021 closed with retail investment of around 1.1 billion, combining High Street, shopping centres and supermarkets, with the last one standing out as a reference sector in 2021. It translates that retail investment is about 13% of the total invested in non-residential real estate investment and practically 50% less than last year. Cumulative retail investment in 2020 reached around €2.3 billion. With these figures, it became the leading real estate

investment sector, accounting for 42% of total commercial real estate investment. At the European level, Spain ranked fifth in retail investment volume, with 10% of the total. Although online shopping is likely to continue at higher rates than before the pandemic, Spain is one of the countries where online shopping continues to increase despite the European trend to the contrary.

After the first half of 2022, retail investment in Spain has already far exceeded the total amount invested in 2021. The volume of transactions in the retail sector during the first semester of the year generated €3.14 billion, an increase of 575% compared to the first half of 2021. In the first half of the year, the volume of high street investments stood out with 2,377 million euros (+973% year-on-year). It is followed by the supermarkets sector, where around 322 million euros were transacted in the first half of the year (+277% year-on-year comparison).

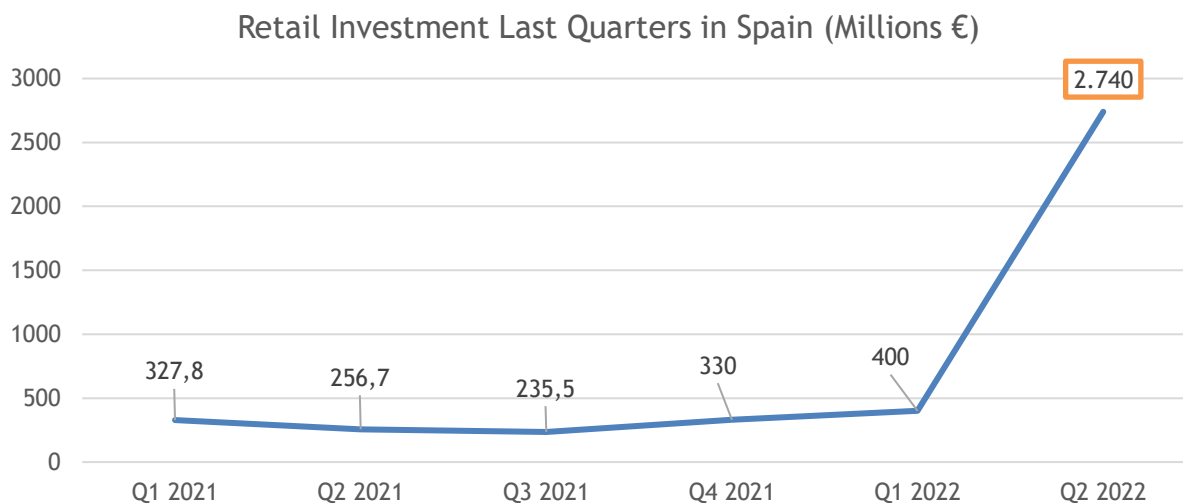
However, it is worth highlighting the largest retail transaction in the last five years that took place in the second quarter of 2022, which was the repurchase by BBVA from Merlin Properties of 659 bank branches and three buildings leased until now to the bank, whose transaction closed at approximately €2 billion. However, if the aforementioned transaction were excluded, the investment in the second quarter of 2022 would be €1.15 billion (+10.5% y-o-y) and an increase of 187% compared to the previous quarter, which generated approximately €400 million. The shopping center investment market continues to experience solid demand, accumulating 315 million euros (+985% Y-o-Y). Below is a graph showing the evolution of retail investment, including shopping centres, retail premises, supermarkets and retail parks:

Evolution Retail Investment in Spain 2011-S1 2022 (Millions €)



Despite the fact that in 2020 the shopping centres sector was one of the hardest hit by store closures and mobility restriction measures -which led to a large devaluation of stores-. In 2021, they have been hit hard as well, prime rents of shopping centres fell by 2.2%, compared to the previous year, although they are expected to increase by the end of 2022. More interest is being shown in retail parks. We have observed that some investors are taking the opportunity to buy distressed assets in the face of their owners' liquidity problems. Below is a graph showing the evolution of retail

investment in Spain by quarters since Q1 2021, showing positivity at the beginning of the year with respect to 2021 (including the BBVA transaction):



Investors are being more cautious and are analysing investments much more in depth, influenced by the uncertainty in the evolution of the sector, they continue to be very interested in the supermarket segment as a means of investment, they are beginning to reactivate interest in retail parks and medium-sized stores. However, they have not considered investment in shopping centres as a priority, but it is expected that in 2022-2023, interest in these assets will re-emerge again. Investors have turned their attention to cities such as Madrid, Seville and Barcelona. The prime areas of provincial capitals such as Málaga and Valencia also continue to offer interesting alternatives, as they offer more affordable rents and provide new avenues for diversification.

As for tenants, they are integrating all shopping channels in the store, investing in the design and concept of the store to create unique and differentiating experiences compared to online, and consider the online channel essential to ensure the growth of their businesses.

Regarding the evolution of prime yields by submarket. In High Streets, in the year 2022 we have noticed that they have remained stable compared to the previous quarter, which was already 20 basis points higher than in 2020, from 3.25% to 3.45%. Supermarkets have contracted their Prime Yield by 100 basis points since 2019, bringing the average to 4.5%, according to the latest closed deals. For the first time, the Yield of retail parks equals that of shopping centers, placing it at around 5.30% - 5.50%. This is mainly due to the fact that footfall and sales declined less in retail parks than in shopping centers or physical stores at street level, as consumers are more attracted to this large-scale, open-air format.

The main transactions in 2021-2022

Apart from BBVA's transaction with Merlin Properties of the branch portfolio, other retail operations stand out: South African fund Lighthouse Properties has bought the Torrecárdenas shopping center in Almería from Bogaris for a total amount of €172 million. Frey's purchase of the Finestrelles shopping center for approximately 128 million euros. The purchase by MDSR Investments of a portfolio of four Carrefour supermarkets located in the province of Barcelona for approximately 28 million euros and

a portfolio of five Carrefour hypermarkets in Spain (as part of a portfolio that also includes assets in Italy).

It is worth mentioning the purchase by the Blackbrook fund of a portfolio of 22 Eroski supermarkets from Lar España for 59 million euros. Also, the purchase by MDSR (Israeli fund) of a portfolio of 27 Mercadona supermarkets, for a price of approximately 103 million. And the acquisition by Realty Income Corporation of a portfolio of seven Carrefour hypermarkets for 93 million euros. The following table summarizes the main transactions in 2021-2022:

YEAR	ASSET	SUBMARKET	SELLER	BUYER	N° UNITS	PRICE (M€)
2022	Shopping Center	Barcelona	Equilis	Frey	1 unit	127.5
2022	Hypermarkets	Barcelona	Carrefour	MDSR	9 units	180
2022	Retail	Various	Merlin Properties	BBVA	662 units	2,000
2022	Shopping Center	Almería	Bogaris	Lighthouse Propert.	1 unit	178
2022	Hypermarkets	Vizcaya	ICG	Pradera	2 units	>200
2022	High Street	Madrid	Inversor privado	Yukon Capital	1 unit	25
2021	Supermarkets	Various	Mercadona	MDSR Investments	27 units	103
2021	Supermarkets	Cataluña	Merlin Properties	Realty Income	123 units	100
2021	Hypermarkets	Various	Carrefour	Realty Income	7 units	93
2021	High Street	Madrid	Invesco	Bankinter	1.134 m ²	81
2021	High Street	Barcelona	Family office	BMO RE Partners	-	80
2021	Supermarkets	Various	MDSR	Realty Income Corp.	27 units	64
2021	Supermarkets	Various	Lar Real Estate	Blackbrook Capital	22 units	59

4.11. National Office Market

In Spain after the sixth wave of the pandemic caused by the Omicrom variant at the end of 2021, the return to offices is slowing down, however, as it is less severe, the outlook for the sector's recovery in 2022 is positive, in particular in the second semester of 2022.

With respect to the areas with the highest demand and take-up, the trend of returning to the city centers is consolidating. We can observe increases in prime rents in Madrid up to 36 €/m²/month and in Barcelona they remain stable at 27.5 €/m²/month.

The take-up the last year 2021 were slightly higher than expected at the beginning of the year. 2022 will continue to be a good year for the tenant. It's expected a year-on-year increase of 30-35% is estimated in Madrid and approximately 15-20% in Barcelona as a result of job growth in office-demanding sectors. As a result, hiring levels are expected to increase in 2022 compared to 2021, especially in Madrid following the gradual recovery in demand for large sizes.

In Madrid the take-up in the second quarter was 6% higher than the figure recorded in 2021, which was already very positive. Thus, the capital reached 135,000 square meters, 27% more space than last year. The first-half total is thus 33% above the same period in 2021. In terms of delivered projects, the stock in Madrid totals more than 45,000 square meters, many of which are still available. Despite this, the occupancy rate continues its downward trend: it currently stands at 12.1%, in line with figures from a year ago (+10 bps). The CBD (Central Business District) continues to be resilient, with a rate of almost half of 6.4% and just 2.3% for higher quality buildings.

In the case of Barcelona, office space take-up in the second quarter of 2022 stood at 85,000 square meters, up 67% year-on-year. The total figure for the first half exceeded 175,000 square meters, 46% above the same period in 2021. The vacancy rate has started to increase again after a slight decline in the previous quarter. This is mainly due to the boost in the segment from the delivery of various new buildings. In total, 88,000 square meters of which 35,000 square meters were still for rent. The vacancy rate thus stood at 11%, 1.3 percentage points above the results generated last year.

Hybrid working models are no longer the future, but a reality. The pandemic has created a need for companies, especially medium-sized and large ones, to create work plans adapted to the needs of their employees, as well as the timely study for the new generation of profitability of their real estate assets. However, more and more factors have to be taken into account in the relocation process, which means more time is needed to make decisions.

Sustainability

The number of office buildings in Spain with environmental certification has increased exponentially in the last 5 years. Demand is for quality space; the volume of certified companies has accounted for 20% of the total in the last 3 years. This characteristic, together with the decrease in vacancy rates for this type of asset, confirms tenants' preference for sustainable buildings.

In Madrid 71% of demand in was recorded in quality buildings (A/B+), confirming the trend of the last four years. In the case of Barcelona up to 73% of demand closed in A/B+ class buildings, surpassing the peak of 63% of the total recorded in 2019.

4.12. Office Market in Málaga

The office market in Málaga can be grouped into 4 submarkets: Prime, CBD, decentralised and outskirts. Below we can see a map with the location of each submarket in de province of Málaga:

Prime: Located in the historic city centre with the main shopping area, comprises the streets Marqués de Larios, Alameda, Alameda de Colón, Plaza de la Constitución y Puerta del Mar. Usually located in historic or representative buildings of the city.

CBD: Business district of Málaga, located in the western part of the historic city centre, near to Prime zone. It includes the shopping centre area of El Corte Inglés (SC), Plaza de la Solidaridad, Calle Hilera,

Calle Compositor Lehemberg Ruíz, Av. Andalucía, Av. de la Aurora and near the Maria Zambrano train station.

Decentralised: Area comprising the west of the city, including the areas of Teatinos and Parque Litoral, Carretera Nacional 340 and industrial estates.

Outskirt: This is the market located on the outskirts of the city of Málaga. It is normally made up of relatively new exclusive use office buildings located in the Andalusia Tech Park (PTA).



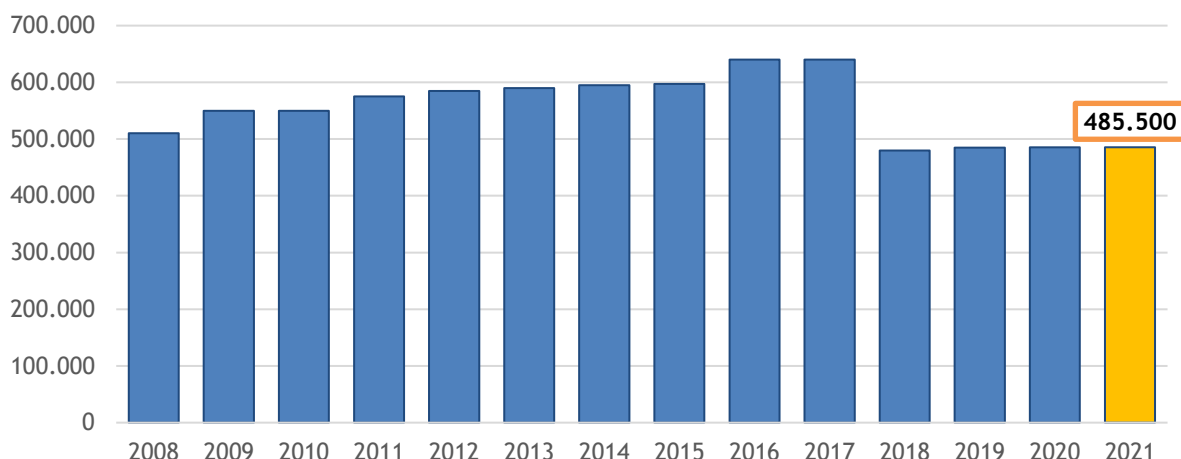
Demand

The province of Málaga is becoming more and more important in the economy of Andalusia and that is why many companies decide to locate their workspaces in the province, including multinational companies.

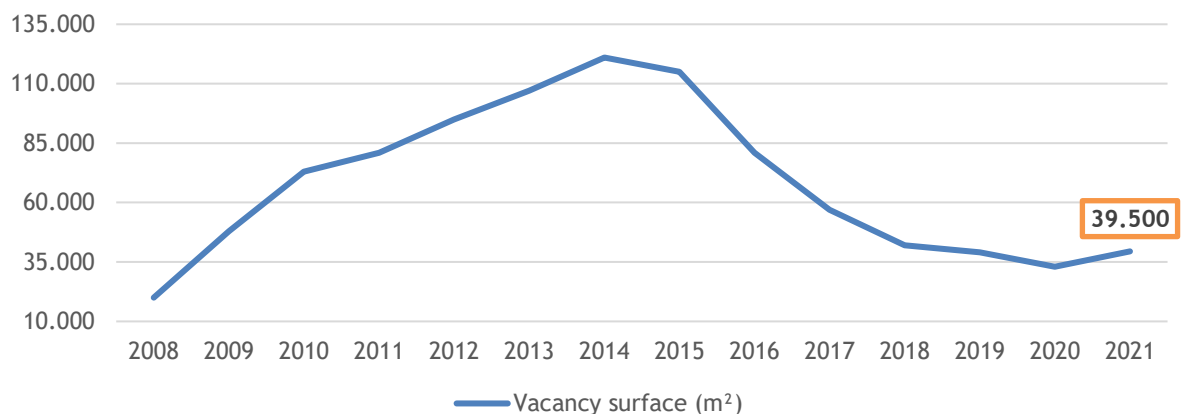
In terms of demand, 80% of the companies that have set up offices in 2021 have been from the technology sector. In addition, the demand for office space of more than 100,000 square metres has increased by 27 points compared to 2019. It is evident that there is a demand problem in the city, as there is not enough space to meet the demand.

Stock

The office market in Málaga has a stock of approximately 485,500m² (including office space in mixed buildings and excluding public administrations), this is the third consecutive year without alterations, except for the incorporation of 620m² initially destined for a hotel in the prime zone.

Malaga Office Stock Floor Area Evolution 2008-2021 (m²)

If we talk about vacancy surface we can see in the following table, how it broke the downward trend in 2015 with an upward trend in 2021 compared to 2020 of about 20% (33,000 m² in 2020 compared to 39,500 m² in 2021). This trend has been driven by the outbreak of the pandemic and a migration of the telemarketing sector to the Costa del Sol. All this has meant that the vacancy rate in the Málaga market will be 8.12% in 2021, although it differs greatly from area to area, for example in the prime area it is 4.2% and in the CBD it is 4.9%.

Vacancy Surface in Malaga 2008-2021 (m²)

Rents

Despite the slight increase in vacancy over the last year, rents have not been affected much, due to the market in Málaga gaining prominence and the scarce of the supply.

The average rent in Málaga is approximately 10.90€/m²/month, with a slight year-on-year increase of 0.70%. In terms of submarkets, the Prime area has the highest average rent at 13.63€/m²/month and also the highest starting rent at 18.50€/m²/month. The CBD has an average rent of 11.25 €/m²/month with a year-on-year increase of 6.5% compared to 2019. In the decentralised and outskirts area, rents range from 7€ to 10€/m²/month.

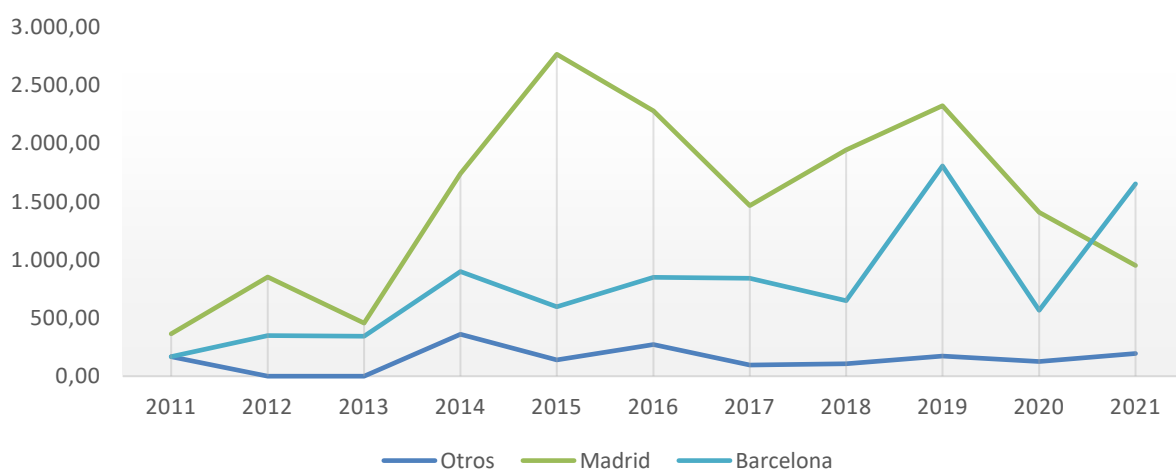
Future Supply

The development activity in the coming years will be decisive for the office market in Málaga. This will result in an increase in recruitment and economic regeneration of the city. It is also worth noting that an increase in supply will attract more unsatisfied demand that is not currently being met and thus cover their needs. A total of approximately 200,000m² of new supply is expected to be incorporated over the next 5 years.

4.13. Office Investment Market in Spain

The Spanish office market is reactivating and closed 2021 with an investment of approximately €2.8 billion, 27% of total non-residential real estate investment in Spain and 32% above the €667 million Y-o-Y investment in 2020, but far from the €4.3 billion of 2019. By 2022, the forecast is to return to levels similar to those of pre-pandemic with a forecast office investment of around €3,600 million. Investment in the cities of Madrid and Barcelona stands out. In 2021, 59% of the total is concentrated in Barcelona (27% in 2020), while 34% corresponds to Madrid (67% in 2020) and only 7% to other Spanish cities. Office investment in Spain in 2021 represented only 3% of the total amount invested in Europe, placing us in 21st place in the ranking of closed deals.

Evolution of Office Investment by Location 2011-2021 (€m)



€952 million have been invested in the capital in the year 2021 (34% of Spain), with the fourth quarter being the strongest. Even so, the cumulative figure for 2021 is approximately 33 percentage points lower than in 2020.

During the first six months of 2022, the capital recorded an increase in investment volume of up to 33% in this segment, compared to 2021 figures. The difference between the amount invested in offices between the first and second quarters of the year represents a considerable gap, with 337 million and 198 million, respectively. This is a difference of -41%.

In the case of the city of Barcelona, the first half of the year has ended with a good result for the office segment, which has stabilized after an unprecedented 2021, with an accumulated investment volume of 415 million euros. During the second quarter, the Catalan capital recorded 265 million euros, an increase of 76% compared to the first quarter of the year.

Málaga is positioning itself as a destination for companies and as an investment market. The boom of the sector in the city of Málaga is also reflected in the investment figures: 83 million euros have been transferred to the sector since 2019. The interest of investors is due to the revolution in the technology sector, the imminent growth in demand and the profitability of the Málaga office sector compared to more mature markets such as Madrid or Barcelona.

The Insur Group formalises the purchase of the site from the City Council and plans to start work on the project early next year. The future office building next to “Tabacalera building” in Málaga will accommodate 750 workers. The investment volume for this operation is estimated at 29 million euros.

[Office Yields in Málaga](#)

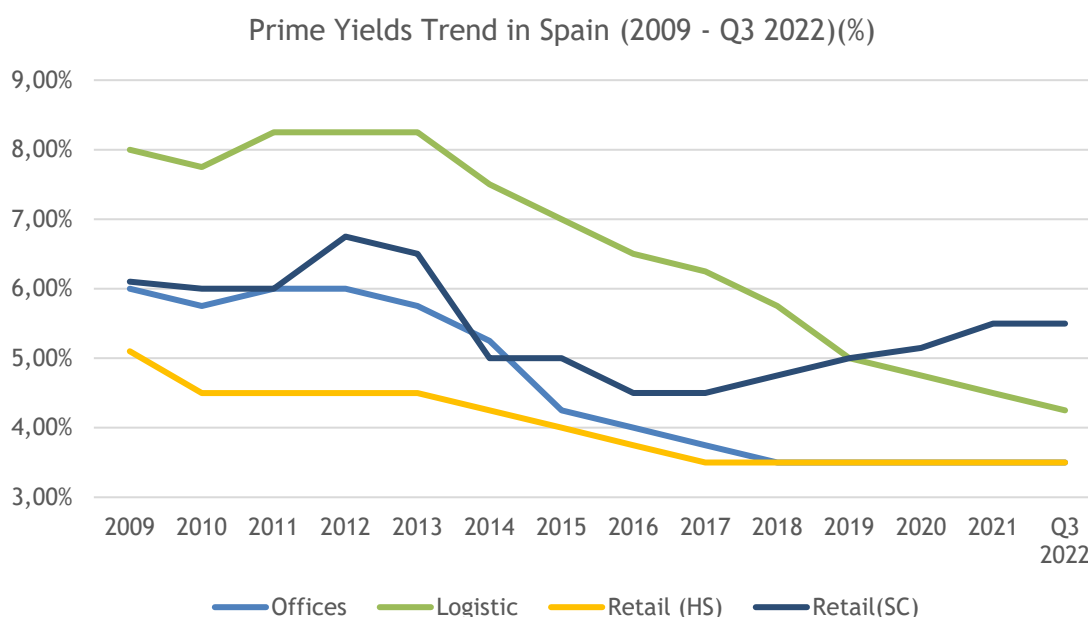
Yields in the Málaga office market continue to range between 5-5.5% in the prime area, around 6% in the CBD and from 7% in the submarkets such as decentralised and the outskirts.

4.14 National Investment Market (Prime Yields)

Despite the uncertainty in Spain regarding the upcoming macroeconomic context, the rise in interest rates and bonds, the Spanish real estate market continues to be in the sights of both national and international investors.

The volume of the investment in Spain up to the end of September 2022 stands at €13,127 M, record figures in real estate investment with 3 months to go until the end of the year. At the end of Q3 2022 alone, a total of €4,866m has been invested, the highest in the historical series. This increase in investment is mainly due to the existence of a larger and better-quality supply (ESG), more favourable economic forecasts for the coming years after the impact of the pandemic and attractive yields compared to other financial products.

Currently, in terms of Prime yields, little change is observed sin last quarters. There have been adjustments in the logistics sector (-20bps) to stand at 4.25%, in the case of shopping centres they are equal to retail parks and stand at 5.5%, slightly lower in the case of supermarkets at around 4.5%. In offices, stand at around 3.5%. In the case of hotels, it stands at 4.75%. The headline yields for student accommodation have remained stable despite the pandemic and stand at 4.5% in tier I cities and up to 5% in tier II cities. In the case of regional cities, they are somewhat higher at 5.5%.



In spite of the good data collected, it must be taken into account that, in the current national context, the rise in interest rates, the increase in Spanish and German 10-year bond yields and the less favourable financing conditions are bringing forward a change in the trend of yields. We can see that Core criteria (more risk-averse investments) are returning to the forefront. Therefore in the coming months the market will polarise in almost all segments and the expected increase in yields will be much lower in prime assets that meet quality location criteria and long duration contracts.

SECTION 5 - VALUATION APPROACH

5.1. Methodology & Assumptions

In order to arrive to the market value for the Properties, we have used several valuation methods. Firstly, we have used the Discounted Cash Flow approach, as this method is considered the most appropriate, for properties that are leased or when there is an active rental market. Secondly, we have used the Comparison method of valuation for those properties where there is not a very active rental market, and the acquisition market has more importance. Finally for those properties which are land plots susceptible to be developed we have used the Residual Method of Valuation.

Discounted Cash Flow Method of Valuation

The Discounted Cash Flow method of valuation consists in projecting future Net Income flows, then discounting them at a given rate (representative of the rate of return a potential investor would expect on this property) to arrive at a Net Present Value.

The net income flow is made up of:

- Gross rental income
- Property's exit value (=value at re-sale at the end of the cash flow)

Minus

- Operational charges
- Capital expenditures
- Acquisition and disposal costs.

Indexation and market growth are both reflected in the cash flow. It must be stressed that assumptions on both these elements are the valuer's own estimations based on forecasts, experience, and market knowledge.

Comparison Method of Valuation

In Spain, it is not easy to obtain official or reliable information about completed transactions. Only the parties directly involved in such transactions know the actual closing terms of such transactions.

In this respect, we would like to emphasise our knowledge of the market and its behaviour, as well as the handling of comparable, in order to obtain commercial information. We maintain regular contacts with market agents, especially with investment areas, developers and agencies.

Gesvalt is in permanent contact with marketing agencies and developers in the main Spanish cities, providing us with knowledge of market trends and price developments.

We have carried out a study of the real estate market segment for properties similar to the one we are dealing with and in locations similar to those we are valuing.

Requirements

In order for both the development of the method and the conclusions reached to be reasonable and sufficiently justified, the following requirements should be adopted:

- a. The existence of a representative market for comparable properties.
- b. The availability of sufficient data on transactions or offers to allow, in the area in question, the identification of suitable parameters to carry out the adjustment of comparable.
- c. Likewise, to have sufficient information on transactions or offers and any other circumstances that adequately reflect the current situation of said market.
- d. It is convenient to know historical data in order to estimate purchase and sale prices in the local market for previous years. In this way, it is possible to foreseeably know the aspects that may have affected existing variations.
- e. To have adequate information (own data, official or private publications, price evolution indexes, etc.) on the historical behaviour of the determining variables in the evolution of property market prices of properties for similar uses to the one being valued and on the behaviour of these prices in the relevant cycle and on the current state of the real estate situation.
- f. To have adequate procedures that, through the detection of offers or transactions with abnormal data in the local market, make it possible to identify and eliminate speculative elements.

Procedure

The method is divided into the following steps:

1. To establish the qualities and characteristics of the property that influence its value.
2. Analysing the real estate market segment of comparable and, on the basis of concrete information.
3. Select a representative sample of the prices obtained after the analysis provided for in the previous point from among the prices corresponding to the comparables, to subsequently proceed to apply the necessary adjustment procedure. In turn, those prices that are abnormal must first be compared to identify and eliminate those from transactions and offers that do not meet the conditions required in the definition of Market Value of the subject properties.

4. Carry out the adjustment of comparable with the criteria, coefficients and/or weightings that are appropriate for the property in question.
5. Assign the value of the property, net of marketing expenses, based on the adjustment of prices, after deducting the easements and limitations of ownership that apply to it and which have not been taken into account in the application of the preceding rules.

Residual Method of Valuation

This method makes it possible to determine the current value of a land site as the most likely price to be paid by an average real estate developer at the time of valuation.

For this you need:

- Determine the value of the finished building for sale.
- Estimate the dates and deadlines of the construction and sale of the finished property, with to the most probable scenario according to its qualities and characteristics and the degree of progress of the urban-planning formalities.
- Estimate the costs of urbanization, construction, the necessary implementation costs, with all the necessary licenses for use.

The foreseeable cash flows during the development will be determined taking into account the previous data and estimates.

Likewise, it will be necessary to set an update rate (i), using the following formula:

$i = \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium}$

The calculation of the value of the reported property is determined by the difference between the current value of future revenue, once the property is completed, and the current value of the payments made for the various costs and expenses, for the updated rate fixed, using the following formula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Where:

F = Land Value

E_j = Amount of expected revenue at the time j

S_k = Amount of expected revenue at the time k

t_j = Number of expected time periods from valuation until each one of the revenues is produced.

t_k = Number of expected time periods from valuation to each payment.

i = Type of update chosen corresponding to the duration of each of the time periods considered.

Main Assumptions for the valuation

Lease terms

We have considered that the existing leases finish after the lease term, then there will be a vacant period between 2 and 9 months until the new letting. For the vacancy units we have established a vacancy period between 2 and 9 months depending on the type of property and on the location of those properties.

Non recoverable costs

We have considered the following costs as not recoverable in most of the valuations that have been carried out using the DCF method of valuation.

1. Marketing costs (1 month rent)
2. Management costs (between 1.0% of the gross rent). In the case of the Hotel Baviera Administrative costs + Management costs have been estimated in 8%.
3. Real Estate Tax. The last receipts have been provided by the client
4. Maintenance costs (between 1 €/m²/year to 11.43 €/m²/year) depending on the type of property.
5. Property Insurance. In most of the cases we have been provided with the last receipts by the client, when not we have estimated the insurance costs in a 2% of the gross rent.

The above costs have been discounted from the gross income to get to the Net Operating Income.

Indexation

Rents are indexed yearly according to the evolution of the Spanish CPI. We have considered the following CPI estimation for the next 10 years. (In some cases the increases are limited and are explained in the individual reports.)

Indexations	CPI
Year 1	6.50% (*)
Year 2	3.00%
Year 3	2.00%
Year 4	2.00%
Year 5	2.00%
Year 6	2.00%
Year 7	2.00%
Year 8	2.00%
Year 9	2.00%
Year 10	2.00%

(*) We have decided to apply a CPI increase of 2% to residential assets in accordance with the decree law Decree-Law 11/2022 of 25 June in force until 31/12/2022 which limits the rent increase in the annual updates to 2% for residential rental contracts.

Rental Growth

We have considered the following ranges of rental growth (real) during the next 10-years depending on the type of property.

	Rental growth
Year 1	0.00%-4.50%
Year 2	0.00%-1.00%
Year 3	0.00%-0.50%
Year 4	0.00%-0.40%
Year 5	0.00%-0.40%

Year 6	0.40%
Year 7	0.40%
Year 8	0.40%
Year 9	0.40%
Year 10	0.40%

Capex

We have not considered any CAPEX in general, however it has been considered in Almanzor building with a future CAPEX of 225,000 € for 5 years, in Albéniz building with a 45,700 € for 5 years and in the apartment located in Almeria, the estimated CAPEX are 20,100 € for repairments to have the property ready for letting.

Acquisition Costs

Acquisition costs of 2.50% of the obtained gross market value have been considered, corresponding to the expenses incurred in the purchase of the asset, such as Stamp duty, agent fees and legal fees.

Exit yield

Exit capitalization yields considered range from 4.50% to 6.50% depending on the property typology and location.

Discount Rate

Discounts rates considered range from 6.50% to 8.50% depending on the property typology and location. In the case of land for development, we have considered discounts rates ranging from 11% and 16% respectively.

5.2. Market Value

Our opinion of Market Value of the freehold (equivalent) (*) interest subject to the assumptions expressed above. based on individual assets valuation. as at the 30 September 2022 is fairly represented in the sum of:

Net Market Value (€)
62,967,300 EUROS (Sixty-Two Million Nine Hundred and Nine Hundred Sixty-Seven Thousand Three Hundred Euro)

() Fuengirola property is under an administrative concession agreement with the Fuengirola Town council*



Miguel A. López, MRICS

Senior Consultant

RE Advisory Services



Diego Vilaró, MRICS

Director

Advisory Services

SUMMARY TABLE OF VALUES AS OF 30 SEPTEMBER 2022

#	Reference	BUILDING (Denomination)	Town	Province	Floor Area (m ² c)/Land Area (m ² s)	Net Market Value (€)
1	1	URBAN LAND C/ BEATAS	Málaga	Málaga	951.33	2,238,000 €
2	2	RESIDENTIAL BUILDING JUAN DE HERRERA 5	Málaga	Málaga	784.26	1,074,000 €
3	3	ALMANZOR BULDING STUDENT ACCOMMODATION	Málaga	Málaga	14,043.39	20,429,000 €
4	4.1	ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNIT 2	Málaga	Málaga	37.62	85,000 €
5	4.2	ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNIT 3	Málaga	Málaga	96.84	194,000 €
6	4.3	ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNITS 8-9	Málaga	Málaga	149.00	339,000 €
7	4.4	ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNIT 10	Málaga	Málaga	69.00	199,000 €
8	4.5	ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNIT 11	Málaga	Málaga	40.00	81,000 €
9	4.6	PARKING & STORAGE ROOMS ALEIXANDRE BUILDING	Málaga	Málaga	1,713.00	903,000 €
10	5	ALBENZ BUILDING	Málaga	Málaga	3,406.00	2,280,000 €
11	6	PARKING CASAS DE CAMPOS	Málaga	Málaga	13.00	45,000 €
12	7	ALMERIA APARTMENT	Almería	Almería	67.00	67,000 €
13	8.1	AGUAMARINA URBAN LAND U-CMO-09	Roquetas de Mar	Almería	270.00	24,300 €
14	8.2	AGUAMARINA DEVELOPABLE LAND - Z - CAP-14 Rocalla 3	Roquetas de Mar	Almería	1,028.00	33,500 €
15	9	HOTEL BAVIERA	Marbella	Málaga	3,348.28	5,122,000 €
16	10.1	RETAIL PREMISES CISNE BUILDING 3 (Hairdresser)	Marbella	Málaga	67.00	132,000 €
17	10.2	RETAIL PREMISES CISNE BUILDING 2 (NEOLIFE)	Marbella	Málaga	160.00	478,000 €
18	10.3	RETAIL PREMISES CISNE BUILDING 1 (German Clinic)	Marbella	Málaga	284.00	616,000 €
19	11	ALFIL BUILDING	Málaga	Málaga	4,879.01	13,472,000 €
20	12	ARMENGUAL MOTA 22 RETAIL UNIT (LIDL)	Málaga	Málaga	1,505.00	3,541,000 €
21	13	ARMENGUAL MOTA 36 RETAIL UNIT	Málaga	Málaga	28.73	138,000 €
22	14.1	ARTOLA URBAN PLOT 1A (13A)	Marbella	Málaga	1,759.31	410,000 €
23	14.2	ARTOLA URBAN PLOT 1B (13A)	Marbella	Málaga	1,885.35	410,000 €
24	14.3	ARTOLA URBAN PLOT 1C (13A)	Marbella	Málaga	1,679.88	410,000 €
25	14.4	ARTOLA URBAN PLOT 1D (13A)	Marbella	Málaga	1,540.29	400,000 €
26	14.5	ARTOLA URBAN PLOT 1E (13A)	Marbella	Málaga	2,051.46	420,000 €
27	15	PARKING ALASKA	Málaga	Málaga	9.50	5,000 €
28	16	CRUZ HUMILLADERO RETAIL UNIT (ALDI)	Málaga	Málaga	546.35	1,908,500 €
29	17	LAS LOMAS DEL RIO REAL APARTMENT & PARKING	Marbella	Málaga	133.67	252,000 €
30	18	ISABEL LA CATOLICA - FORMER CINEMA	Córdoba	Córdoba	1,615.83	1,800,000 €
31	19	VERACRUZ RETAIL UNIT	Estepona	Málaga	966.78	811,000 €
32	20	FUENGIROLA LEISURE CENTRE	Fuengirola	Málaga	6,541.93	4,240,000 €
33	21.1	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	Marbella	Málaga	1,082.50	372,500 €
34	21.2	PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS	Marbella	Málaga	109.00	37,500 €
TOTAL					52,862.31	62,967,300

Individual Valuation Report

Reference 01 - URBAN LAND C/BEATAS

Location	
Address	C/Beatas, 5-7 - C/Álamos, 10
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29012
Work Scope	
Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Dotational



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	CRU	Cadastral Reference
Málaga 9	2409	1813	873	22	29027000415103	3253205UF7635S0001FO 3253211UF7635S0001KO

Description

The property is an urban land plot located in the historic centre of Malaga. It is situated in the number 5 of Calle Beatas, in the street stretch between Calle Puerta Buenaventura and Calle Cárcer. The land plot has irregular shape (like a cross) and it has access from Calle Beatas, 5 (12.62 metres frontage) and from Calle Álamos, 10 (7.27 m frontage). It is one of the last undeveloped urban land plots in the historic centre of the city. The use of the plot is private community equipment, "equipamiento comunitario privado" for student accommodation. The property owners presented a Detailed Study to the planning authorities that was approved the 7 of June of 2022. The land plots are located in an Area of Historic-Artistic Ensemble in it is affected by the possible existence of a Medieval Wall. The Detailed Study propose the development of a 2,884.83 m² Student Housing comprising ground floor and 4 upper floors. A basement floor will allocate 6 parking spaces.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building foot-print
PGOU de Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Private Community Equipment	2,884.83	-	-

General Urban Planning Commentaries

C/ BEATAS 5
P.G.O.U. 2011 - Historic City C-1 Centre
Zoned: D_SIPS
Protection: PEPRI Historic Site
P.G.O.U. Regulations: As reflected in point 2.2. Services of public and social interest (SIPS).
Corresponding to Article 6.5.1.- Definition and classes.

C/ ÁLAMOS 10 (and the rest of the block)
P.G.O.U. 2011 - Historical City C-1 Centre
Zoned: Centre
Protection: PEPRI Historic Site
P.G.O.U. Regulations: As reflected in CHAPTER FOUR. HISTORIC CITY.
(Articles 12.4.1. to 12.4.12).
Centre Areas
Planning File. PAM-PEPRI (83) M

DETAILED STUDY (PL 22/17) finally approved by the planning authorities with date of 7 of June 2022.
Proposed development 2,884.83 Student housing.

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Title Land Area (m ² s)	Registry Land Area (m ² s)	Detailed Study Land Area (m ² s)	Land Area Adopted (m ² s)
Estate 2, Land Plot 125	1,025.00	1,073.00	1,073.00	951.33	951.33
TOTAL	1,025.00	1,073.00	1,073.00	951.33	951.33

PROPOSED DEVELOPMENT

Floor	Floor Area (m ²)
Forth Floor	187.97
Third Floor	749.81
Second Floor	749.81
First Floor	667.07
Ground Floor	530.17
Basement Floor	400.00
TOTAL	3,284.83

MARKET

Market Commentary

The future proposed construction is a residential housing development. The potential building will have 41 beds distributed in 35 apartments (29 single-room apartments and 6 double-room apartments). According to the project facilitated by the client the Student accommodation will have Restaurant and Library on the ground floor and swimming pool with a cafeteria on the top floor. The local student accommodation market in Málaga has growth very fast during the academic year 20/21. This is evident when we look to the numbers of beds available that have increased in a 46% compared with the previous academic year. The student accommodation market is experiencing a very positive evolution in Spain. Student accommodation absorbed 465 million in investment in the first half of the year 2022. Investment in student residences has been concentrated in the main Spanish cities such as Madrid and Barcelona, but also in the main Andalusian cities such as Malaga, Granada and Seville, usually close to well-known universities.

VALUATION ASSUMPTIONS

# Units (apartments)	35	Occupancy (Academic year)	97.6%	Room Costs (% on Rooms Revenues)	20%
# Units (2 bedroom apartments)	29	Occupancy (Summer)	90.2%	F&B Costs (% on F&B Revenues)	60%
# Units (1 bedroom apartments)	6	Stabilized rates Growth p.a.	2.00%	Other Dpt. Costs (% on Other Dpt. Revenues)	-
# Beds	41	# Open days per year	365	Administrative & Maintenance	5.0%
# Beds (2 bedroom apartments)	29	Long term rate (€/moth) single	875 €	Sales & Marketing	1.5%
# Beds (1 bedroom apartments)	12	Long term rate (€/moth) double	775 €	External fees	2.5%
		Short term rate (€/moth) single	1,094 €	Energy Expenses	5.0%
		Short term rate (€/moth) double	969 €		
		Parking rate (€/moth)	150 €		

ROOM PRICES - STUDENT ACCOMMODATION - MALAGA

Address	Double/Single	Period	Rate (€/month)	Services
Centro RESA - Calle Agustin Parejo, 1	Single	academic year	718 €	weekly clean up - towels&bed sheet change, water, light, WIFI
AMRO Malaga - Avda Editor Angel Caffarena, 1	Single	academic year	791 €	fully furnished, with fridge and microwave, private bathroom, internet and air conditioning.
Centro RESA - Mesonero Romanos, 13	Single	academic year	755 €	weekly clean up - towels&bed sheet change, water, light, WIFI
Hubr Xior, Bulevar Louis Pasteur, 23	Single	academic year	922 €	premium private room
Hubr Xior, Bulevar Louis Pasteur, 23	Double	academic year	708 €	standard room

VALUATION RESULTS

10 yrs CASHFLOW	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NOI	280,405 €	298,631 €	307,590 €	313,742 €	320,017 €	326,417 €	332,945 €	339,604 €	346,396 €	353,324 €
Exit Value										7,066,482 €
Cash-Flow	280,405 €	298,631 €	307,590 €	313,742 €	320,017 €	326,417 €	332,945 €	339,604 €	346,396 €	7,419,806 €
CPI (stabilized)	2.00%									
IRR	7.00%									
Exit Yield	5.00%									
Acquisition Costs	2.50%									
						Number of rooms		35		
						Value per room		162,286 €		
						Net Market Value (€)		5,680,000		

RESIDUAL CALCULATION

Dotational Land Beatas/Alamo Valuation Date 30/09/2022
 Student Accomodation Development

INPUTS

Uses	Built Area m2	Units Uds	Hard Costs		Market Value		Gross Development Value euros	Discount Rate (*) %
			euros/m2	euros	euros/m2	eur/ud		
Student Accom.	3,284.83	1	757	2,486,012	1,729	5,680,000	5,680,000	10.00%
	0.00	0	0	0	0	0	0	0.00%
	0.00	0	0	0	0	0	0	0.00%
Total	3,284.83			2,486,012			5,680,000	

DEVELOPMENT SCHEDULE

CONSTRUCTION SCHEDULE (months)

	Management	Urbanization Works		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Star	1	0	Inicio	3	0	0	0	0
End	3	0	Fin	21	0	0	0	0
Term	2	0	Duración	18	0	0	0	0

SALES

				Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
at contract	40%	Inicio		6	0	0	0	0
at delivery	60%	Fin		22	0	0	0	0
	100%	Duración		16	0	0	0	0

SPLIT BY USES

			Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Student Accom.	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%

COSTS

	%		euros	% costes	% ventas
Land Cost			2,236,226	77.50%	39.37%
Land Acquisition Costs	2.50%		57,339	1.99%	1.01%
Total Land Cost			2,293,565	79.49%	40.38%
Planning Costs			0	0.00%	0.00%
Urbanization Hard Costs			0	0.00%	0.00%
Urbanization Soft Costs	10.00%	Pec ur	0	0.00%	0.00%
Urbanization			0	0.00%	0.00%
Demolition Costs			0	0.00%	0.00%
Project Fees	2.50%	PEC ed	62,150	2.15%	1.09%
Construction Management Fees	2.50%	PEC ed	62,150	2.15%	1.09%
Licenses and Taxes	4.00%	PEC ed	99,440	3.45%	1.75%
Construction Costs (Contract)			2,486,012	86.16%	43.77%
Health & Safety	0.50%	PEC ed	12,430	0.43%	0.22%
Contingencies	1.00%	PEC ed	24,860	0.86%	0.44%
Soft Costs related to Construction Costs			2,747,043	95.20%	48.36%
Taxes	0.50%	PEC ed	12,430	0.43%	0.22%
Marketing	1.00%	venta	56,800	1.97%	1.00%
Management Costs	1.00%	venta	56,800	1.97%	1.00%
Insurance	0.50%	PEC ed	12,430	0.43%	0.22%
Soft Costs related to Development Costs			138,460	4.80%	2.44%
Total Costs			2,885,504	179.49%	91.18%
Margin (Total Income-Total Costs)			2,794,496		49.20%
Total Income			5,680,000		140.38%

PRESENT VALUE

Market Value	Land Area (m²)	Built Area a/g (m²)	Built Area (m²)	Value
Gross Present Value €	951	2,885		2,293,565
Acquisition Costs €				55,950
Net Present Value €	2,352 €/m²	776 €/m²		2,238,000

NET MARKET VALUE 30/09/22:

2,238,000 Euros
2,352 €/m² (*)

(*) land unitary value

LOCATION



Site Plan



Planning Map

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

- Ciudad Histórica - Centro
- Delimitación del ámbito PAM-PEPRICENTRO

DOTACIONES

- ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTO
- EDUCATIVO
- SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- DEPORTIVO
- HOTELERO

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- PROTECCION INTEGRAL
- PROTECCION ARQUITECTONICA
- JARDIN CATALOGADO

Boletín Oficial de la Provincia de Málaga
 Número 128 Martes, 5 de julio de 2022 Página 75

ADMINISTRACIÓN LOCAL

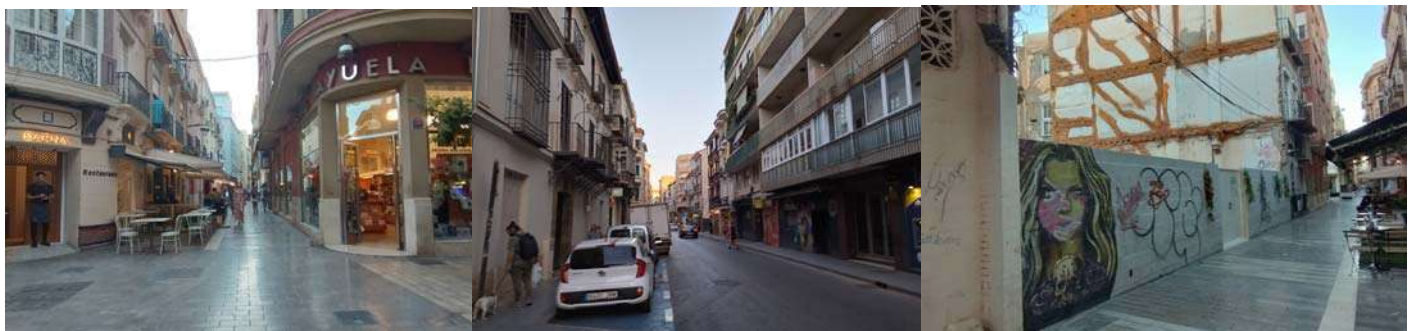
MÁLAGA

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
 Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
 Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento

Anuncio

ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE BEATAS, NÚMEROS 5-7, Y CALLE ALAMOS, NÚMERO 18, EN EL ÁMBITO DEL PEPRICENTRO, PROMOVIDO POR DON FRANCISCO GÓMEZ REYES S/P DON FERNANDO DE PRADO (NºMOP/21.2021)

PICTURES



Reference 02 - RESIDENTIAL BUILDING JUAN DE HERRERA 5

Location

Address	C/ Juan de Herrera, 5
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29009

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Residential



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	CRU	Cadastral Reference
Málaga nº6	10979/B	2246	462	98	29024000029460	2553106UF762550001TT

Description

Multi-dwelling building between party walls consisting of ground floor+2+ space for exit to the terrace and basement (-1), the ground floor is distributed in entrance hall and two dwellings, the 1st and 2nd comprise three dwelling per floor, the roof is flat and partially visitable, and the basement was designed for parking use, equipped with car lift, however, nowadays is used for storage. On the ground floor, dwelling A (interior) has two bedrooms and a bathroom, and dwelling B has one bedroom and a bathroom, each with a small patio. On the 1st and 2nd floors, the A (interior) dwelling has 2 bedrooms and a bathroom; the B with 2 bedrooms and a bathroom; and the C, with a bedroom without ventilation (so it must be considered as a studio) and a bathroom. There is an elevator connecting all floors. The property was built in 2007, according to the cadastral documentation. The building is in a good state of repair and is in continuous maintenance. Equipment: Electric accumulator for domestic hot water (DHW).
Finishes specification: Floors: Marble tiled floor in the main rooms. Walls and floors: Bathroom and toilet with stoneware on floors, tiled walls, and smooth paint on ceilings. Exterior carpentry in white lacquered aluminium with double glazing and PVC blinds. Interior carpentry in lacquered wood. The building has not horizontal division.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Extension End Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Contractual Annual Rent (€/year)	Monthly Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
MULTI TENANT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Service Charges (€/year)	2021 RE/VADO Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	COMMENTS
4,197	2,228	0	0	-	We have assumed that the tenant stays during all lease contract term. A hypothetical contract of a similar characteristics its estimated after the expiration of the contract. At the time of the valuation all the properties except dwelling 1°C, are rented. In the dwelling 2ªA there is an unlimited term rental contract (before 1994 lease act) and in the case of dwelling 1ªA there is a judicial eviction process. Services charge are only charged to the old tenant in dwelling 2ªA.

FLOOR AREAS

Unit	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Parking	206.95	203.00	206.95	206.95
Ground Floor A	83.30		180.15	83.30
Ground Floor B	68.91	177.00		68.91
1º A	82.68			82.68
1º B	71.73	177.00	181.37	71.73
1º C	58.15			58.15
2º A	82.68			82.68
2º B	71.73	177.00	181.37	71.73
2º C	58.15			58.15
TOTAL	784.26	734.00	749.84	784.26

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
3,353	279.38	1.35
6,900	575.00	6.90
6,600	550.00	7.98
8,100	675.00	8.16
8,100	675.00	9.41
6,300	525.00	9.03
8,100	675.00	8.16
8,100	675.00	9.41
6,300	525.00	9.03
61,853	5,154.38	6.57

MARKET

Market Commentary

Multi-family building located in the neighbourhood of La Trinidad, very close to the historic centre of the town. This area has currently a great demand for holiday rental properties, however this area is intended for long term rental, although the influence of this demand is already visible. Both the sale price and the rental price depend on the current state of the property, the floor level where the unit is located and the duration of the lease contract.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building footprint
PGOU de Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	0	0.34	20%

Urban Planing Commentaries

Having consulted the town planning website of the Málaga Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the premises: The land is consolidated urban, and the qualification is Residential, with ordinance Ciudad Histórica, subzone 2, CH-2 (PERI Trinidad Perchel, currently called PAM-R4 in the PGOU). Special Interior Reform Plan "Trinidad Perchel". Final Approval: 29-12-86 PAM-R.4 "PERI Trinidad Perchel". Final Approval: 26-11-99 Alignments: those defined in the PERI. Minimum plot size: 130 m², with a minimum frontage of 6.50 m. Exceptions are made for smaller plots which were registered prior to the approval of the PERI. For plots larger than 1,300 m² a "Detailed Study" or "Estudio de detalle" will be required. The occupation in these cases will not exceed 65% of the plot. In plots with a depth of more than 20 m it will also be necessary to draw up a Detailed Study. Maximum height: According to the height plan of the PERI, for this plot it is GF+2 (no building is out of planning for this parameter). Buildability: Not fixed. It will depend on the rest of the parameters. Main use: residential. Compatible use: industrial in 1st category (only in GF), tertiary, community facilities, parking and public parks and gardens. Occupancy: Depending on the type of courtyard, maximum buildable depth, etc.

MARKET COMPARABLE LETTINGS - ALQUILERES

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
C/ Segismundo Moret, 35	web	68.40	700	10.23	Good	One bedroom flat. Built in 2005.
La Trinidad	web	48.00	550	11.46	Fair	First floor, no lift.
Calle Sebastián de Eslava	web	49.20	600	12.20	Fair	Parking space included
Calle Francisco Monje, 15	web	48.00	675	14.06	Good	furnished with lift
El Molinillo-Capuchinos	web	57.60	700	12.15	Fair	2 bedroom flat- lift - air conditioning
AVERAGE				12.02		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 8.51

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Service Charges	3,958.00	€/year
Non Recoverables	Other	2,407.06	€/year
Passing Rent		2,939.49	€/month
Market Rent		5,154.38	
Refurbishment		-	€/m ²
Work duration		-	months
Discount Rate		6.50%	%
Exit Yield		4.50%	%
Vacancy period		2	months
Investor activity		high	
Price potential growth		high	
Sales period		>2 - <9	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Indexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	8.00%
	Year 2	3.00%	4.00%
	Year 3	2.00%	2.50%
	Year 4	2.00%	2.50%
	Year 5	2.00%	2.00%
	Year 6	2.00%	2.00%
	Year 7	2.00%	2.00%
	Year 8	2.00%	2.00%
	Year 9	2.00%	2.00%
	Year 10	2.00%	2.00%
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		1	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sept 2023	Oct 2023 - Sept 2024	Oct 2024 - Sept 2025	Oct 2025 - Sept 2026	Oct 2026 - Sept 2027	Oct 2027 - Sept 2028	Oct 2028 - Sept 2029	Oct 2029 - Sept 2030	Oct 2030 - Sept 2031	Oct 2031 - Sept 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Total Gross Rent	41,815	53,230	58,891	60,069	61,270	59,307	63,039	65,013	68,387	72,381
	4.44 €	5.66 €	6.26 €	7.66 €	9.77 €	6.30 €	6.70 €	6.91 €	7.27 €	7.69 €
COSTS										
Letting Fees	1,929	729	0	0	0	812	1,816	1,378	1,565	0
Management Costs	619	668	695	712	730	744	759	775	790	806
Maintenance Costs	835	860	877	895	913	931	950	969	988	1,008
Service Charge	3,958	4,077	4,159	4,242	4,327	4,413	4,501	4,591	4,683	4,777
Other non recoverable Costs	2,407	2,600	2,704	2,771	2,840	2,897	2,955	3,014	3,075	3,136
TOTAL COSTS	9,748	8,934	8,434	8,620	8,810	9,799	10,982	10,727	11,101	9,727
NOI	32,067	44,296	50,457	51,449	52,460	49,509	52,057	54,286	57,286	62,654
	0.9390	0.8817	0.8278	0.7773	0.7299	0.6853	0.6435	0.6042	0.5674	0.5327
Exit Value (1/2031)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,378,528
Net Cash Flows	30,109	39,054	41,771	39,992	38,290	33,930	33,499	32,801	32,502	33,377
Net Exit Value (1/2031)										745,856

NET MARKET VALUE 30/09/22:

1,074,000 Euros
1,369 €/m²

GROSS MARKET VALUE
(Net of Acquisition Costs)

1,101,000 Euros
1,404 €/m²



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2553108UF78250001TT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL. JUAN DE HERRERA 5
29009 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 755 m²
Año construcción: 2007

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	5/101	203
VIVIENDA	10001	177
VIVIENDA	50101	177
VIVIENDA	10301	177
VIVIENDA	50301	21

PARCELA

Superficie gráfica: 203 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SAC"

Sábado, 30 de Julio de 2022

ANEXO AL PROYECTO: Edificio de Viviendas, entre Medineras.
SITUACION: Calle Juan de Herrera n° 5. Triunfador-Reichel, Málaga
PROMOTOR: AIII de Construcciones S.A
ARQUITECTO: Carlos Andrés Obeso

ANEXO AL PROYECTO

AL OBJETO:
El objeto de este Anexo al Proyecto con nº de Expediente 04/076/2005 es aportar cuadro de superficies ligeramente modificada, al adaptar las (dimensiones del patio estructural a la Normativa y al Informe Técnico Municipal.

CUADRO DE SUPERFICIES:

Local	Planta	S. Civil	S. Corrala	S. Terrazo	S. Cobierta	S. Conde
Aparcamiento vehiculos	Sótano	18,20				
Residencia		2,15				
Alameda		2,45				
Telocomunicaciones		0,95				
Aparcamiento		176,20				
S. Total	Sótano	181,95	206,95			206,95
Puerta	Plata	38,55	44,71			
Aparcamiento vehiculos		18,52	37,62			
Vivienda A		83,25	60,68			
Vivienda B		44,93	49,66	1,28	16,88	
Patio Estructural					9,92	
S. Total	Plata	154,37	176,87	1,28	26,80	180,12
Vivienda A	1 y 2	52,83	60,43			
Vivienda B		45,89	52,82			
Vivienda C		32,12	41,94			
Comercio		22,56	26,18			
S. Total	1 y 2	153,42	181,37			181,37
S. Total 2 plantas		307,84	358,24			362,52
Cochera	Cubierta	16,66	20,51			
Terraza 1					32,32	
Terraza 2					39,73	
S. Total	Cubierta	16,66	20,51	13,97	112,07	34,42

Total Superficie Construida Bajo Rasante: 206,95 m²
Total Superficie Construida Sobre Rasante: 527,31 m²
Total Superficie Construida: 734,26 m²

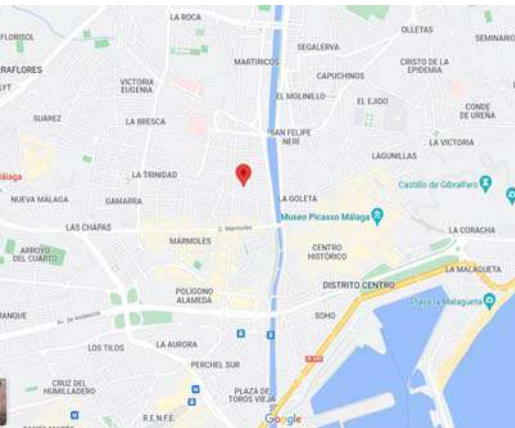
Málaga julio de 2005
El ARQUITECTO

Carlos Andrés Obeso
Carlos Andrés Obeso, Arquitecto
Colegiado nº 64

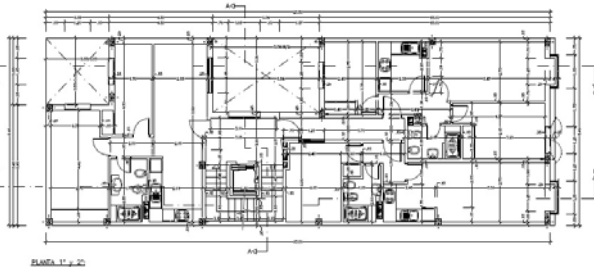


GRAPHIC INFORMATION

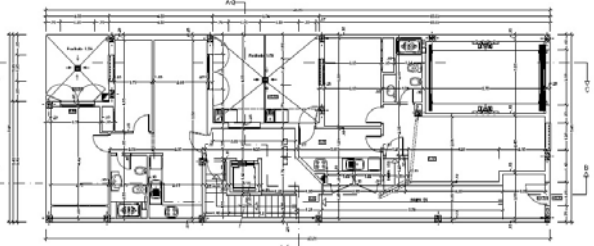
LOCATION



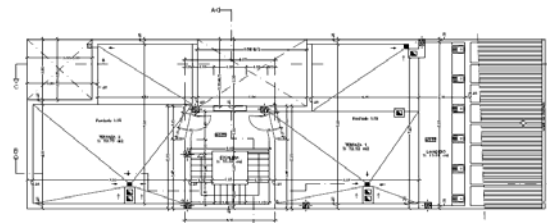
Floor Plans



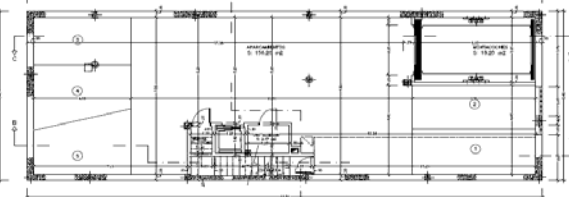
PLANTA 1º y 2º



PLANTA BAJA



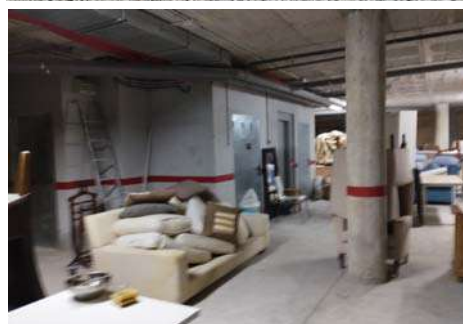
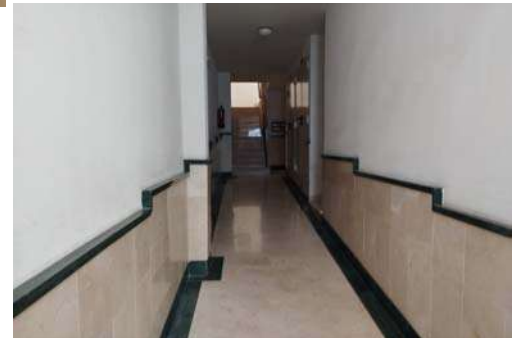
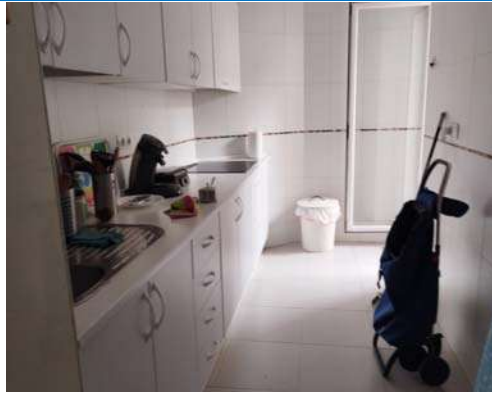
TERRAZA



PLANTA SEGUNDO

PROYECTO BAJOS REFORMADO Y DE EJECUCION			
EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS ENTRE MEDINERAS			
PLANTA BAJA 1º y 2º ACCESADA			
FECHA:	JULIO	ESCALA:	1:100
FECHA:	12 SET. 2005	FECHA:	12 SET. 2005
FECHA:	12 SET. 2005	FECHA:	12 SET. 2005

PROYECTO BAJOS REFORMADO Y DE EJECUCION			
EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS ENTRE MEDINERAS			
PLANTA SEGUNDO Y TERRAZA SUP. Y COSTA			
FECHA:	JULIO	ESCALA:	1:100
FECHA:	12 SET. 2005	FECHA:	12 SET. 2005
FECHA:	12 SET. 2005	FECHA:	12 SET. 2005



Reference 03 - ALMANZOR BUILDING STUDENT ACCOMMODATION

Location	
Address	Doctor Miguel Diaz Recio, 37
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29010

Work Scope	
Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Student Accommodation



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Málaga, 8	49790	2946	46	1	29026000775217	9351703UF6695S0001UZ

Asset Features

Status	In operation	#Apartments	80	FLOOR AREAS	Student Resid.	Parking	Total
Use	Student accommodation	#Beds	263	Register m ²	9,178.20	5,154.48	14,332.68
		#Restaurants	1	Cadastral m ²	10,965.00	3,078.00	14,043.00
		#Meeting Rooms	2	Considered m ²	10,965.00	3,078.00	14,043.00
		#Parkings units	179				

Description

Currently the building is in a good state of use and condition and is divided into three basement floors, ground floor, seventh floors in height in one volume communicated by the ground floor with access from the avenue of Doctor Miguel Diaz Recio and Juan de Robles, 29010 - MALAGA - ANDALUSIA.
It is a student resident use building which was constructed according to cadastral in 2010.
The current built-up area on the plot is 14,043 sqm. This area comprises a single, clear volume built. It's organized into three vertical communication groups. The first one is a group of 30 independent apartments of 2, 3 or 4 bedrooms with two bathrooms and kitchen. The other ones are the residence itself and have a total of 50 apartments of 2, 3 or 4 bedrooms with bathrooms (without kitchen). The common areas of the complex are located on the ground floor and on the first floor. The building has two retail units of 445 sqm and 89 sqm. Only the first one is let to a nursery. The three basement floors have the common uses of the building, parkings (179 units) and store rooms (76 units). Below we define the surface and distribution of each floor:
• Three basement floor: 1,026 sqm built area each floor for common areas, parking and store rooms. There are no accommodation units.
• Ground floor: 694 sqm built area for common areas of the residence and two retail units. There are no accommodation units.
• First floor: 1,566 sqm built-up area, for common areas of the residence and an office area (401 sqm). There are 10 accommodation units.
• Second floor: 1,547 sqm built-up area. There are 14 accommodation units.
• Third floor to Sixth floor: 1,547 sqm built-up area. There are 12 accommodation units in each floor.
• Seventh floor: 971 sqm built-up area. There are 8 accommodation units.
The total sum is 80 units. In terms of number of beds, there are 263 beds.

Construction elements:

- Foundation: Reinforce concrete
- Structure: Reinforce concrete
- External walls: Single-layer mortar
- Roof: Flat
- Windows: Aluminium window frame
- Internal finishes (rooms): ceramic floors / painted walls / painting ceilings

Amenities: reception, study room, conference room, gym, disco, laundry and parking.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Registry Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Internal Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²) (**)
Student Resid. - Seventh Floor	-	864.77	970.00	-	970.00
Student Resid. - Sixth Floor	-	1,250.68	1,547.00	-	1,547.00
Student Resid. - Fifth Floor	-	1,256.24	1,547.00	-	1,547.00
Student Resid. - Fourth Floor	-	1,256.24	1,547.00	-	1,547.00
Student Resid. - Third Floor	-	1,256.24	1,547.00	-	1,547.00
Student Resid. - Second Floor	-	1,256.24	1,547.00	-	1,547.00
Student Resid. - First Floor	-	1,264.79	1,566.00	-	1,566.00
Student Resid. - Ground Floor	-	773.00	694.00	-	694.00
Student Resid. - TOTAL	-	9,178.20	10,965.00	-	10,965.00
Parking (basement-1)	-	1,718.16	1,026.00	-	1,026.00
Parking (basement-2)	-	1,718.16	1,026.00	-	1,026.00
Parking (basement-3)	-	1,718.16	1,026.00	-	1,026.00

Internal Area (not provided). Floor Area Adopted are taken from plans provided by the client, verified with the Cadastre.
(*) Floor Area Adopted is the built area

LAND AREA

	Student Residence	Parking
Cadastral Area (m ²)	1,713.00	-
Registry Area (m ²)	1,711.00	-
Adopted Area (m ²)	1,713.00	-

MARKET

Investment Transactions

Date	Investor	Operator	Property	City	No. Beds	Tenure	Sale Price (€)	€/bed	NIY
2017	Greystar/AXA/CBF RESA	(Greystar)	Erasmus Portfoli	Various	9300	FH/LH	400,000,000	43,011	5.40%
2017	GSA	Nexo Residenci	Various	Various	2300	FH/LH	130,000,000	56,522	7.40%
2017	Liberty	REUSA	Galileo Galilei	Valencia	666	FH	33,000,000	49,550	6.00%
2017	Catella	Camplus	La Campana	Pamplona	303	LH	16,000,000	52,805	5.00%
2019	Xior	Xior Student Hc	UPC Residence	Barcelona	300	LH	25,000,000	83,333	5.25%
2019	Xior	Xior Student Hc	Leonardo da Vinci	Madrid	528	FH	92,000,000	174,242	5.00%
2019	Xior	Xior Student Hc	Loftown	Barcelona	140	FH	25,000,000	178,571	4.75%
2019	Stoneshiel	MiCampus	Galileo Galilei	Valencia	666	FH	30,000,000	45,045	N/A

VALUATION ASSUMPTIONS

# Apartments	80	# days, Long Term Lease (Academic Year)	285	Room Costs (% on Rooms Revenues)	25%
# Beds	263	# days, Short Term Lease (Summer)	80	F&B Costs (% on F&B Revenues)	75%
# Open days per year	365			Other Minor Dpt. Costs (parking)	
		Occupation long term	97.00%	General Administration Costs	8.0%
		Occupation short term	32.00%	Sales and Marketing	1.5%
Retail, market rent (€/sqm/month)	12.9	Occupation parking	15.00%	Property operations	2.5%
		Stabilized Av. Occupancy Growth p.a.	2.00%	Energy expenses	5.0%
				Property taxes	2.0%

CPI (from year 3 onwards, we have adopted growth of 2% for both revenues and costs)
100% ownership assumed (we understand that the property is held freehold)
Valuation are provided net of purchaser's costs assumed to be 2.5%

RETAIL - COMPARABLES

Address	Source	Built Floor Area (m²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m²)	State of Repair	Commentaries
Bulevar Louis Pasteur, 8	web	80.00	1,000.00 €	12.50 €	fair	Last business Bar/Cafeteria
Pindaro, 2	web	60.00	700.00 €	11.67 €	fair	Lay-out 2 rooms, air conditioning, heating
Pirandello, 8	web	60.00	700.00 €	11.67 €	good	Last business Bar/Cafeteria. 4 metres façade
Gustavo Pittaluga, 2	web	132.00	1,500.00 €	11.36 €	good	Open space. Exhaust pipe.
Plutarco, 6	web	40.00	600.00 €	15.00 €	fair	Open space. One shop window. Built in 1989.
Bulevar Louis Pasteur, 1	web	100.00	1,500.00 €	15.00 €	-	Open space. Shell condition.
ADJUSTED AVERAGE				12.87 €		

VALUATION RESULTS

We estimated the future property cash flows for 10 years of operational performance.

Nights	Activity	Number Apart.	Number Beds	Area (sqm)
- Residential, Long Term Lease (Aca)	Student accomn	80	263	14,043
- Residential, Short Term Lease (Sui)	Value per #	255,363 €	77,677 €	1,455

Occupancy	
- Residential, Long Term Lease (Aca)	97.00%
- Residential, Short Term Lease (Sui)	50.00%
- Parking	15.00%

Number of beds	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263
CPI (from year 3 onwards, we have €)	6.50%	3.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

Academic Year	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
SALES										
Net Long Term Lease	1,708,132	1,819,160	1,873,735	1,911,210	1,949,434	1,988,423	2,028,191	2,068,755	2,110,130	2,152,333
Average Nightly Rate (room)	40.00	42.60	43.88	44.76	45.65	46.56	47.49	48.44	49.41	50.40
Short Term Rental	420,800	448,152	461,597	470,828	480,245	489,850	499,647	509,640	519,833	530,229
Average Monthly Rate (parking)	30.00	31.95	32.91	33.57	34.24	34.92	35.62	36.33	37.06	37.80
Other Minor Departments (parking)	14,399	15,335	15,795	16,111	16,433	16,762	17,097	17,439	17,788	18,144
External Food & Beverages	210,000	223,650	230,360	234,967	239,666	244,459	249,349	254,336	259,422	264,611
Commercial Rental	57,322	70,825	72,950	74,409	75,897	77,415	78,963	80,543	82,153	83,796
- Local alquilerado (Guardería)	52,800	56,232	57,919	59,077	60,259	61,464	62,693	63,947	65,226	66,531
- Local sin alquiler	4,522	14,593	15,031	15,332	15,638	15,951	16,270	16,595	16,927	17,266
TOTAL SALES	2,410,653	2,577,123	2,654,436	2,707,525	2,761,676	2,816,909	2,873,247	2,930,712	2,989,326	3,049,113

COST OF SALES										
Salaries	341,701	363,912	374,829	382,326	389,973	397,772	405,727	413,842	422,119	430,561
Lease expenses	10,574	11,261	11,599	11,831	12,068	12,309	12,555	12,806	13,062	13,324
Maintenance costs	102,475	109,136	112,410	114,658	116,951	119,290	121,676	124,110	126,592	129,124
Supplies (electricity, water, gas, ...)	206,097	219,493	226,078	230,599	235,211	239,915	244,714	249,608	254,600	259,692
Accommodation	500,537	533,072	549,064	560,046	571,247	582,671	594,325	606,211	618,336	630,702
Others	75,736	80,658	83,078	84,740	86,434	88,163	89,926	91,725	93,559	95,431
TOTAL COSTS	1,237,120	1,317,533	1,357,058	1,384,200	1,411,884	1,440,121	1,468,924	1,498,302	1,528,268	1,558,834

GROSS OPERATING PROFIT	1,173,533	1,259,590	1,297,378	1,323,325	1,349,792	1,376,788	1,404,323	1,432,410	1,461,058	1,490,279
------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

FIXED CHARGES										
Property Tax	40,738	43,386	44,687	45,581	46,493	47,423	48,371	49,339	50,325	51,332
Insurance	926	986	1,015	1,036	1,057	1,078	1,099	1,121	1,144	1,166
FF&E Reserve, other adds and deduc	23,534	25,064	25,816	26,332	26,859	27,396	27,944	28,503	29,073	29,654
TOTAL FIXED CHARGES	65,198	69,435	71,519	72,949	74,408	75,896	77,414	78,962	80,541	82,152

TOTAL COST	1,302,317	1,386,968	1,428,577	1,457,149	1,486,292	1,516,017	1,546,338	1,577,264	1,608,810	1,640,986
------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

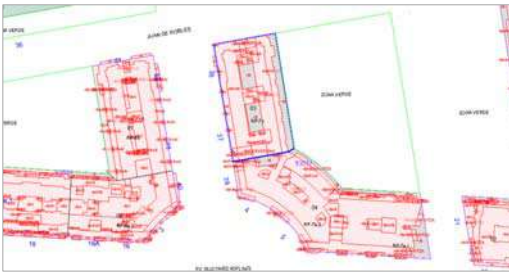
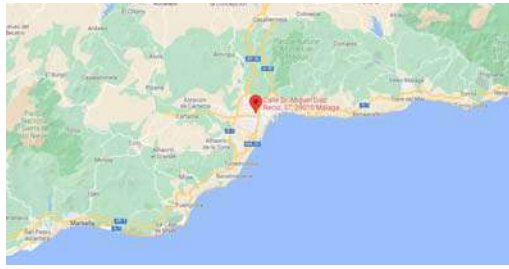
CapEx per bed (input)	750	799	823	839	856	873	891	908	927	945
% of beds	-	-	20%	20%	20%	20%	20%	-	-	-
CapEx	-	-	43,275	44,140	45,023	45,923	46,842	-	-	-
TOTAL CapEx	-	-	43,275	44,140	45,023	45,923	46,842	-	-	-

10 yrs CASHFLOW	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NOI	1,108,335	1,190,155	1,182,585	1,206,236	1,230,361	1,254,968	1,280,068	1,353,448	1,380,517	1,408,127
Exit Value										25,602,309
Cash Flow	1,108,335	1,190,155	1,182,585	1,206,236	1,230,361	1,254,968	1,280,068	1,353,448	1,380,517	27,010,436

Results	
Gross Value	20,940,000
Acquisition Costs (2,5%)	511,000
Net Present Value	20,429,000
Net Initial Yield	5.43%
IIR before finance	7.50%
Exit yield	5.50%

Stabilized CPI / Growth	2.00%
-------------------------	-------

NET MARKET VALUE 30/09/22:	20,429,000 Euros
	1,863 €/m²



Cadastral Information

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
 Referencia catastral: 0301702UPB00000112

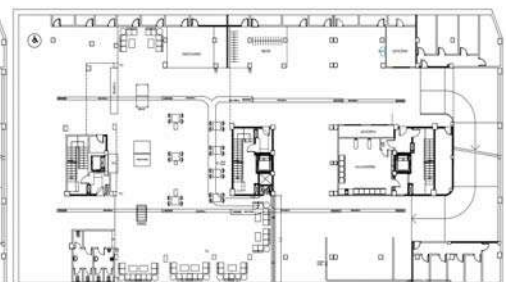
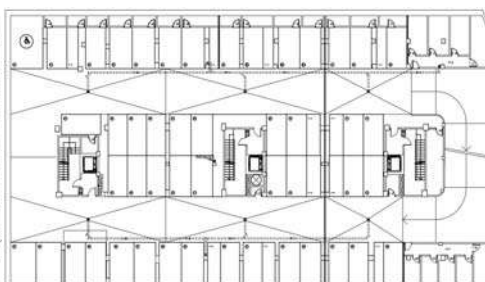
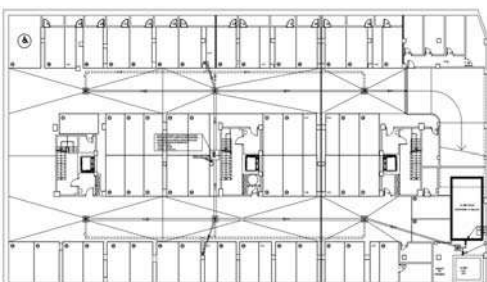
UBICACIÓN: EL DOCTOR MIGUEL SANZ RECEO DE PARQUE LAS MORILLAS 29013 MÁLAGA (MÁLAGA)

Parcela: Superficie gráfica: 1.713 m²
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Parcela censada en plano horizontal

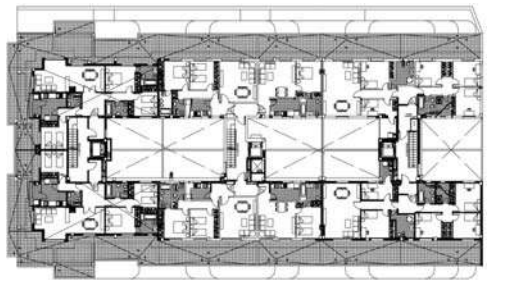
Identificación	Superficie	Participación	Significación
0301702UPB00000112	1.713 m ²	100,00 %	Parcela censada en plano horizontal

Este documento no es una verificación catastral, sino un informe generado en un software a partir del "Resumen a datos catastrales en prototipo de la SIC".
 Santiago, 01 de Julio de 2012

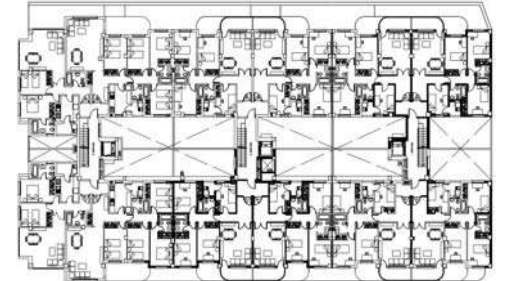
Basement Floors



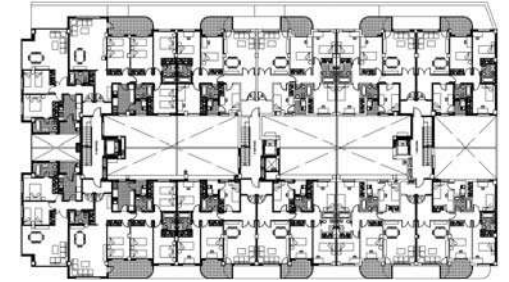
Rooftop Floor



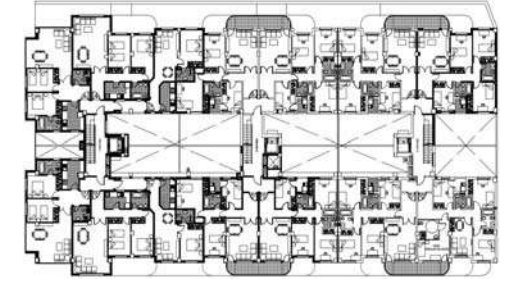
Fourth and Sixth Floor



Third and Fifth Floor



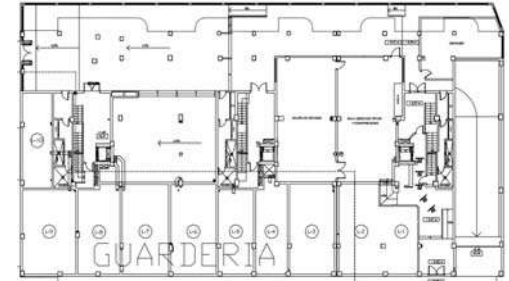
Second Floor

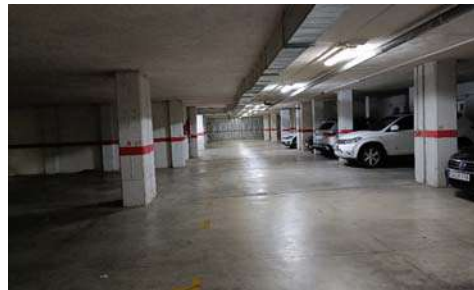
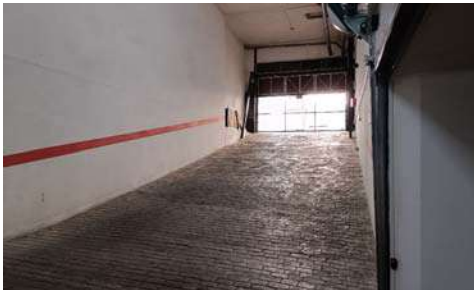


First Floor



Ground Floor





References 04 - ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNIT 10

Location

Address	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, retail unit 10
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29010

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Málaga 8	62157	3092	977	28	-	9250401UF6695S0011PT

Description

The property is located in the borough of Teatinos. It is therefore a good location, situated close to the University and the City of Justice, being a very consolidated residential area, with most of the buildings having a ground floor for retail premises, with all types of businesses, etc. The asset is on the corner of Doctor Miguel Díaz Recio and Juan de Robles: it has a frontage of approximately 7.05 and 9.80 m, respectively. The retail unit has a rectangular shape and its used as a stationer's-copier's shop. FINISHES: Floors: Wooden flooring. Walls: paint. Exterior carpentry in lacquered aluminium with double glazing. Interior carpentry in wood.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
COPIXEL PAPELERIA SL	15	01/06/2022	01/06/2037	-	01/06/2037	14.67	11,400.00	950.00	Annual	CPI

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
149.52	132.56	0	33	0	We have assumed that the tenant stays during all the lease contract term.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Ground Floor	69.14	69.00	69.00	69.14	69.00
TOTAL	0.00	69.00	69.00	69.14	69.00

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
9,903	825	11.96
9,903	825	11.96

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License
PGOU Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available

Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building footprint
Urban Land	Residential	0	-	100% GF

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of Malaga City Council dated 30 August 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the land:

- Classification of the land: Consolidated Urban Land.
- Classification of the land: Residential. MC (Closed Block)

The urban development parameters that apply in the area are:

- Minimum floor area: 300 m².
- Minimum length of road frontage: 7 metres.
- Minimum plot depth: 9 metres.
- The shape of the plot will allow the inscription of a circle with a diameter of 7 metres or more. On plots of more than 1,500 m² it will be necessary to carry out a Study prior to the Building Project, prior to the Building Project, a "Estudio de Detalle" must be carried out. Net buildable area: The buildable ceiling area will be that resulting from the application of the building composition regulations expressed in this chapter, and in the general building regulations. Maximum occupancy: - On the ground floor: 100% - On the upper floor: 75% .
- On the Upper Floor: 75% - On the Ground Floor: 100% - On the Upper Floor: 75% .

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Bivr. Louis Pasteur, 8	web	80.00	1,000	12.50	good	Retail unit situated next to the roundabout, attic of about 30m ² and terrace of about 30m ² .
C/ Arturo Toscanini	web	70.00	700	10.00	shell condition	Retail unit in good condition, with terrace. Use adapted for restaurant.
C/ Juan de Laso, 4	web	45.00	650	14.44	good	Retail unit on 1st floor
C/ Pirandello, 4	web	90.00	700	7.78	shell condition	Retail unit on ground floor.
C/ Pirandello, 8	web	60.00	700	11.67	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
C/ Gustavo Pittaluga, 2	web	132.00	1,500	11.36	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
AVERAGE				11.29		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 11.96

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	132.56	€/year
Recoverables	Insurance	33.44	€/year
	Service Charges	149.52	€/year
Passing Rent		950.00	€/month
Market Rent		825.22	
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		4	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		>1-<5	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Indexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50% %
	Year 2	3.00%	3.00% %
	Year 3	2.00%	2.00% %
	Year 4	2.00%	2.00% %
	Year 5	2.00%	2.00% %
	Year 6	2.00%	2.00% %
	Year 7	2.00%	2.00% %
	Year 8	2.00%	2.00% %
	Year 9	2.00%	2.00% %
	Year 10	2.00%	2.00% %
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	11,647	12,262	12,589	12,840	13,097	13,359	13,626	13,899	14,177	14,460
Market Rent		0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	11,647	12,262	12,589	12,840	13,097	13,359	13,626	13,899	14,177	14,460
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	116	123	126	128	131	134	136	139	142	145
Maintenance Costs	207	213	217	222	226	231	235	240	245	250
Insurance+ Services charges	183	188	192	196	200	204	208	212	216	221
Other Costs RE Tax	141	145	148	151	154	157	161	164	167	170
TOTAL COSTS	648	670	684	698	712	726	740	755	770	786
NOI	10,999	11,593	11,905	12,143	12,386	12,633	12,886	13,144	13,407	13,675
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.485
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	246,170
Net Cash Flows	10,232	10,032	9,583	9,093	8,627	8,186	7,767	7,370	6,993	126,075

NET MARKET VALUE 30/09/22:
199,000 Euros
2,884 €/m²
GROSS MARKET VALUE
204,000 Euros
2,957 €/m²



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9250401UF6698S0011PT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DOCTOR MIGUEL DÍAZ RECIO 38 Es:1 Pt:00 Pl:10 PARCELA RP-88
29010 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 69 m²

Año construcción: 2009

Construcción

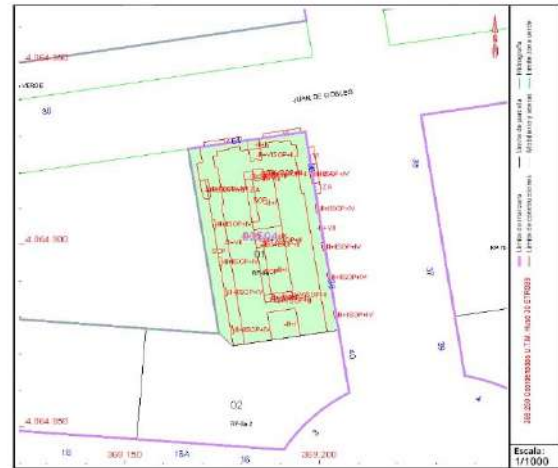
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/10	69

PARCELA

Superficie gráfica: 1.674 m²

Participación del Inmueble: 0,7200 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

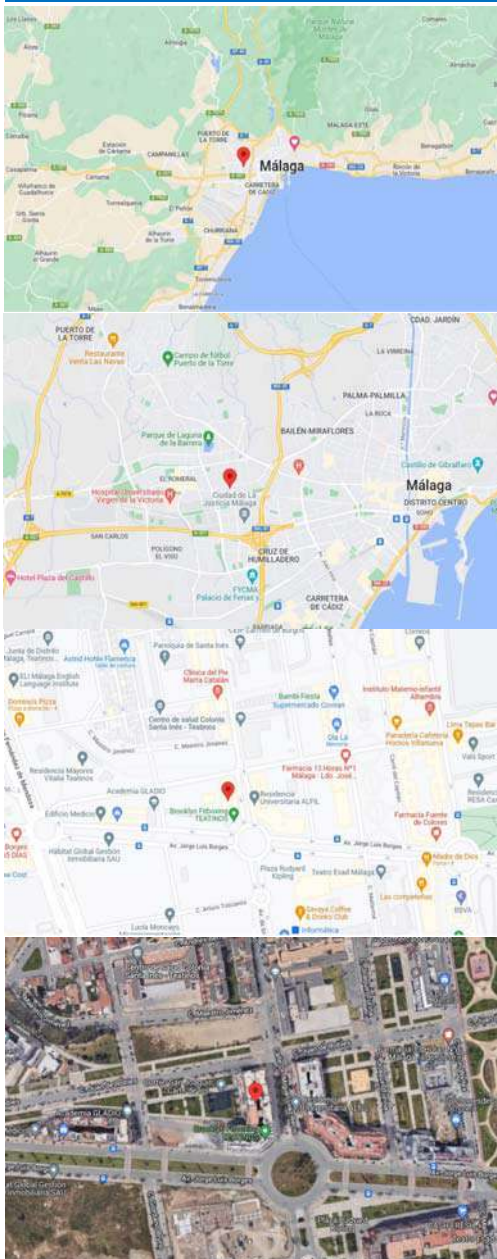


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

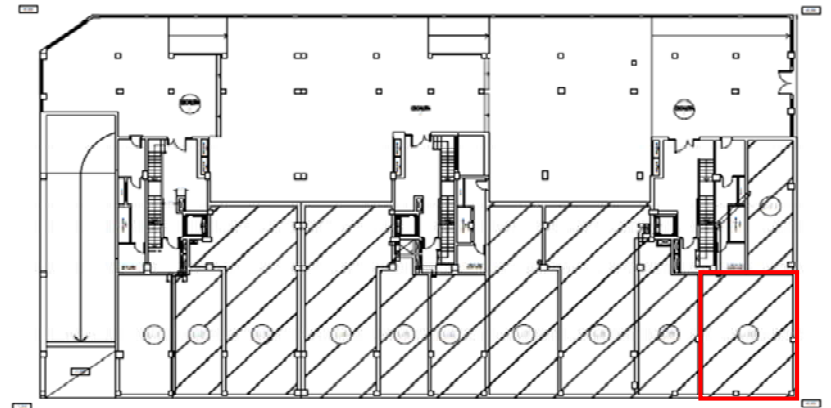
Martes , 20 de Septiembre de 2022

GRAPHIC INFORMATION

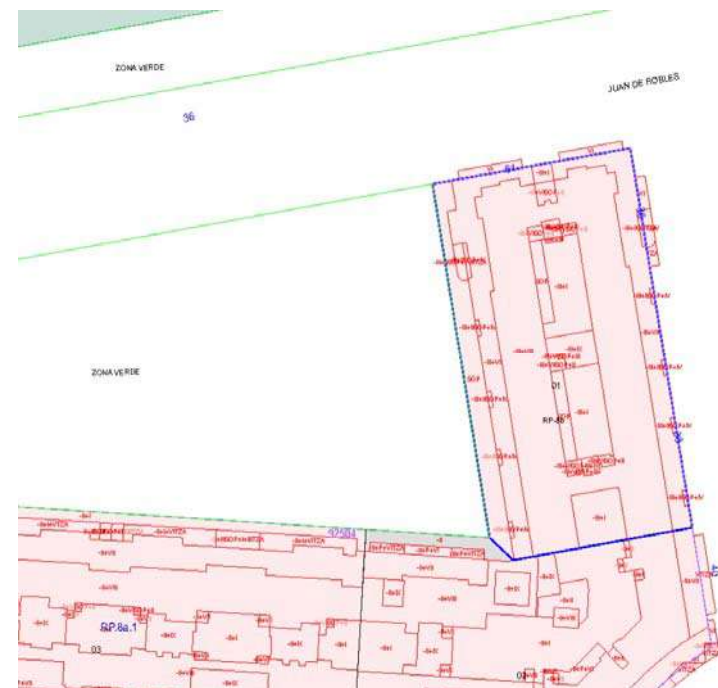
LOCATION

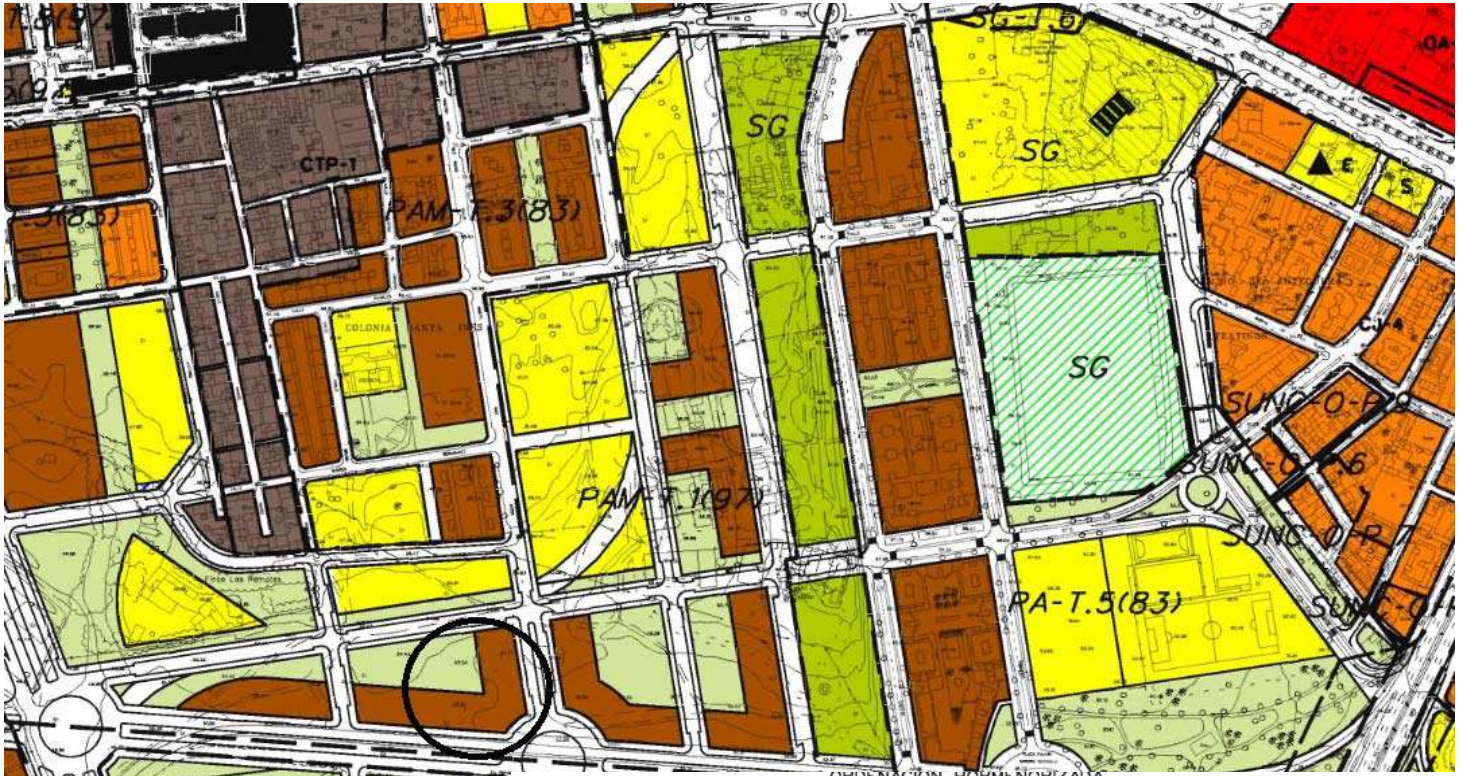


Plans



Castral Floor Plan





ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS

PA-83	PLANEAMIENTO APROBADO POUU-83
PAM-83	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO POUU-83
PA-97	PLANEAMIENTO APROBADO POUU-97
PAM-97	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO POUU-97
PA-T	PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE POUU-97
SUNC-0	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
SUNC-R	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
SUO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SNU	SUELO NO URBANIZABLE
AR	AREA DE RESERVA

CALIFICACIONES

CH	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
CHN	CIUDAD HISTÓRICA - Perchad Norte
CHT	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchad
MC	MANZANA CERRADA
OA	ORDENACIÓN ABIERTA
CJ	CIUDAD JARDIN
CTP	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
CTP-1	CTP-1 AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
CTP-1EN	CTP-1EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
UAS	UNIFAMILIAR AISLADA
UAD	UNIFAMILIAR ADOSADA
H	HOTELERO
PROD	PRODUCTIVO 1/2/3
PROD-4	PRODUCTIVO 4
PROD-5	PRODUCTIVO 5
CO	COMERCIAL
ZONA	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

ES	ESPACIO LIBRE
EQ	EQUIPAMIENTO
E	EDUCATIVO
S	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
D	DEPORTIVO
△	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
□	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
▨	SISTEMA LOCAL TÉCNICO
○	VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

▨	PROTECCIÓN INTEGRAL
▨	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
▨	PROTECCIÓN ARBOREA
▨	JARDIN CATALOGADO
▨	TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
---	DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
---	LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN
---	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
---	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE PROPUESTO
---	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO COINCIDENTE
---	LÍNEA DE RIBERA PROPUESTA CONCIDENTE CON DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
---	LÍNEA DE RIBERA DE MAR
---	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

PICTURES



Reference 04 - ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNIT 11

Location

Address	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, unit 11
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29010

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Málaga 8	62159	3092	977	31	29026000831272	9250401UF6695S0012AY

Description

The property is located in the borough of Teatinos. It is therefore a good location, situated close to the University and the City of Justice, being a very consolidated residential area, with most of the buildings having ground floor for retail premises, with all types of businesses, etc. The asset has a façade facing Juan de Robles; it has a frontage of approximately 10.60 metres. The retail unit have a rectangular shape and used as a fruit shop. FINISHES: Floors: Stoneware. Walls: paint. Exterior carpentry in lacquered aluminium with double glazing. Interior carpentry in wood.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
D. FABIO ANDRES MUÑOS RIAÑO	5.00	01/07/2022	01/07/2027	-	01/07/2027	4.75	5,040	420	Annual	CPI

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
87	148	0	19	420.00	We have assumed that the tenant stays during all lease contract term.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Ground Floor	40.00	40.02	39.00	40.02	40.00
TOTAL	40.00	40.02	39.00	40.02	40.00

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
5,231	436	10.90
5,231	436	10.90

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	0	-	100% GF

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of Malaga City Council dated 30 August 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the land:

- Classification of the land: Consolidated Urban Land.
- Classification of the land: Residential. MC (Closed Block)
- The urban development parameters that apply in the area are:
 - Minimum floor area: 300 m².
 - Minimum length of road frontage: 7 metres.
 - Minimum plot depth: 9 metres.
- The shape of the plot will allow the inscription of a circle with a diameter of 7 metres or more. On plots of more than 1,500 m² it will be necessary to carry out a Study prior to the Building Project, prior to the Building Project, a "Estudio de Detalle" must be carried out. Net buildable area: The buildable ceiling area will be that resulting from the application of the building composition regulations expressed in this chapter, and in the general building regulations. Maximum occupancy: - On the ground floor: 100% - On the upper floor: 75%".
- On the Upper Floor: 75% - On the Ground Floor: 100% - On the Upper Floor: 75%".

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Blvr. Louis Pasteur, 8	web	80.00	1,000	12.50	good	Retail unit situated next to the roundabout, attic of about 30m ² and terrace of about 30m ² .
C/ Arturo Toscanini	web	70.00	700	10.00	shell condition	Retail unit in good condition, with terrace. Use adapted for restaurant.
C/ Juan de Laso, 4	web	45.00	650	14.44	good	Retail unit on 1st floor
C/ Pirandello, 4	web	90.00	700	7.78	shell condition	Retail unit on ground floor.
C/ Pirandello, 8	web	60.00	700	11.67	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
C/ Gustavo Pittaluga, 2	web	132.00	1,500	11.36	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
AVERAGE				11.29		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 10.90

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	148.40	€/year
Recoverables	Insurance	19.39	x
	Service Charges	87.24	€/year
Passing Rent		420.00	€/month
		435.92	
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		4	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		>1- <5	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Idexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50% %
	Year 2	3.00%	3.00% %
	Year 3	2.00%	2.00% %
	Year 4	2.00%	2.00% %
	Year 5	2.00%	2.00% %
	Year 6	2.00%	2.00% %
	Year 7	2.00%	2.00% %
	Year 8	2.00%	2.00% %
	Year 9	2.00%	2.00% %
	Year 10	2.00%	2.00% %
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	5,122	5,408	5,556	5,667	4,314	0	0	0	0	0
Market Rent	0	0	0	0	0	5,085	6,090	6,090	6,090	6,091
TOTAL	5,122	5,408	5,556	5,667	4,314	5,085	6,090	6,090	6,090	6,091
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	0	0	508	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	51	54	56	57	43	51	61	61	61	61
Maintenance Costs	120	124	126	129	131	134	136	139	142	145
Insurance+Services charges	107	110	112	114	117	119	121	124	126	129
Other Costs RE Tax	158	163	166	169	173	176	180	183	187	191
TOTAL COSTS	436	450	460	469	464	988	498	507	516	525
NOI	4,686	4,958	5,097	5,199	3,850	4,096	5,592	5,583	5,574	5,565
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.485
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,187
Net Cash Flows	4,359	4,290	4,103	3,893	2,682	2,654	3,371	3,131	2,908	51,310

NET MARKET VALUE 30/09/22:
81,000 Euros
2,025 €/m²
GROSS MARKET VALUE
83,000 Euros
2,075 €/m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9250401UF695S0012AY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

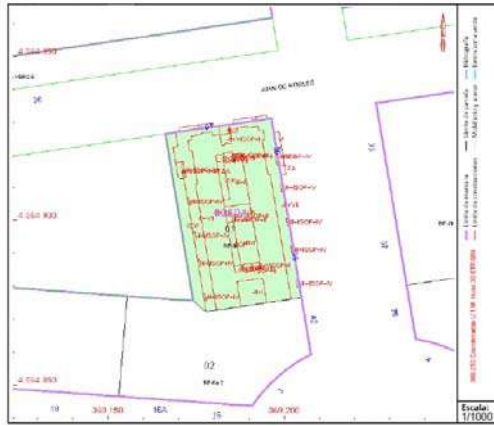
Localización:
CL DOCTOR MIGUEL DIAZ REICIO 38 Es:1 P:00 Pt:11 PARCELA RP-88
29010 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 39 m²
Año construcción: 2009

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	100/11	39

PARCELA

Superficie gráfica: 1.674 m²
Participación del inmueble: 0.4200 %
Tipo: Parcela con vanos inmuebles (división horizontal)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

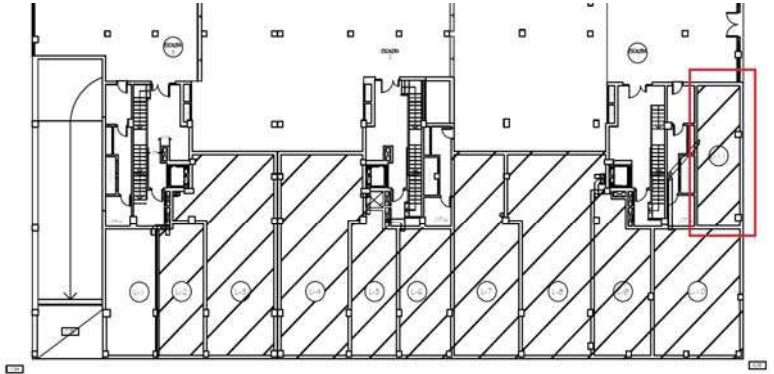
Martes , 20 de Septiembre de 2022

GRAPHIC INFORMATION

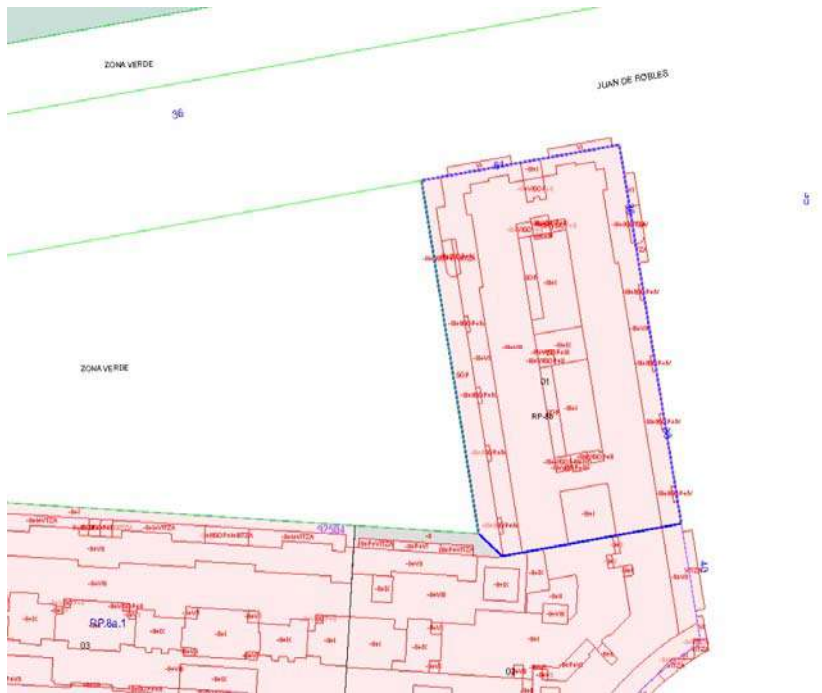
LOCATION



Plans



Cadastral Floor Plan





ORDENACIÓN URBANIZADA

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS

PA-83	PLANAMIENTO APROBADO PGOU-83
PAM-83	PLANAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83
PA-97	PLANAMIENTO APROBADO PGOU-97
PAM-97	PLANAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-97
PA-T	PLANAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU-97
SUNG-O	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
SUNG-R	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
SUO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SNU	SUELO NO URBANIZABLE
AR	AREA DE RESERVA

CALIFICACIONES

CH-C	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
CH-N	CIUDAD HISTÓRICA - Parcelas Norte
CH-S	CIUDAD HISTÓRICA - Trilvada Parcelas
MC	MANZANA CERRADA
OA	ORDENACIÓN ABIERTA
CJ	CIUDAD JARDIN
CTP	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
CTP-1	CTP-1 AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
CTP-1EN	CTP-1EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
UAS	UNIFAMILIAR AISLADA
UAD	UNIFAMILIAR ADOSADA
H	HOTELERO
PROD	PRODUCTIVO 1/2/3
PROD-4	PRODUCTIVO 4
PROD-5	PRODUCTIVO 5
CO	COMERCIAL
CO	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

[Symbol]	ESPACIO LIBRE
[Symbol]	EQUIPAMIENTO
[Symbol]	EDUCATIVO
[Symbol]	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DEPORTIVO
[Symbol]	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
[Symbol]	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
[Symbol]	SISTEMA LOCAL TÉCNICO
[Symbol]	VIARIO LOCAL
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS	
[Symbol]	PROTECCIÓN INTEGRAL
[Symbol]	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
[Symbol]	PROTECCIÓN ARBOREA
[Symbol]	JARDÍN CATALOGADO
[Symbol]	TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
[Symbol]	DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
[Symbol]	LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN
[Symbol]	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
[Symbol]	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE PROPUERTO
[Symbol]	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUERTO COINCIDENTE
[Symbol]	LÍNEA DE RIBERA PROPUERTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
[Symbol]	LÍNEA DE RIBERA DE MAR
[Symbol]	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

PICTURES



References 04 - ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNIT 2

Location

Address	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, retail unit 2
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29010

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Málaga 8	62141	3092	977	4	-	9250401UF6695S0003TM

Description

The property is located in the borough of Teatinos. It is therefore a good location, situated close to the University and the Ciudad de la Justicia, being a very consolidated residential area, with most of the buildings having a ground floor for retail premises, with all types of businesses, etc. The asset has a frontage of approximately 3.5m. The retail unit have rectangular shape, and limits with retail unit 1 to the South and retail unit 3 to the North. The property is being used as a cafe-bar. FINISHES: Floors: ceramic tiles. Walls: panelling. Exterior carpentry in lacquered aluminium with double glazing. Interior carpentry in wood.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
M ^o Eugenia Cabrera Mosquera	4.16	05/08/2021	04/10/2025	-	04/10/2025	3.01	5,939	495	-	CPI (August)

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit (€)	Comments
81	148	-	18	960	We have assumed that the tenant stays during all lease contract term. A hypothetical contract of a similar characteristics its estimated after the expiration of the contract. No updated passing rent has been provided, so we have had to estimate it.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Floor Plans Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Land Registry Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²)
Planta Baja	41.00	37.62	39.00	37.62	37.62
TOTAL	41.00	37.62	39.00	37.62	37.62

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m ²
5,083	424	11.26
5,083	424	11.26

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License
PGOU Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available

Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
Urban Land	Residential	0	-	100% GF

Urban Planing Commentaries

Having consulted the town planning website of Malaga City Council dated 30 August 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the land:

- Classification of the land: Consolidated Urban Land.

- Classification of the land: Residential. MC (Closed Block)

The urban development parameters that apply in the area are:

- Minimum floor area: 300 m².

- Minimum length of road frontage: 7 metres.

- Minimum plot depth: 9 metres.

- The shape of the plot will allow the inscription of a circle with a diameter of 7 metres or more. On plots of more than 1,500 m² it will be necessary to carry out a Study prior to the Building Project,

prior to the Building Project, a "Estudio de Detalle" must be carried out. Net buildable area: The buildable ceiling area will be that resulting from the application of the building composition regulations expressed in this chapter, and in the general building regulations. Maximum occupancy: - On the ground floor: 100% - On the upper floor: 75% .

- On the Upper Floor: 75% " - On the Ground Floor: 100% " - On the Upper Floor: 75% " .

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Blvr. Louis Pasteur, 8	web	80.00	1,000	12.50	good	Retail unit situated next to the roundabout, attic of about 30m ² and terrace of about 30m ² .
C/ Arturo Toscanini	web	70.00	700	10.00	shell condition	Retail unit in good condition, with terrace. Use adapted for restaurant.
C/ Juan de Laso, 4	web	45.00	650	14.44	good	Retail unit on 1st floor
C/ Pirandello, 4	web	90.00	700	7.78	shell condition	Retail unit on ground floor.
C/ Pirandello, 8	web	60.00	700	11.67	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
C/ Gustavo Pittaluga, 2	web	132.00	1,500	11.36	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
AVERAGE				11.29		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 11.26

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	148.40	€/year
Recoverables	Insurance	18.23	€/year
	Service Charges	81.00	€/year
Passing Rent		494.88	€/month
Market Rent		423.56	
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		4	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		>1- <5	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Idexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50% %
	Year 2	3.00%	3.00% %
	Year 3	2.00%	2.00% %
	Year 4	2.00%	2.00% %
	Year 5	2.00%	2.00% %
	Year 6	2.00%	2.00% %
	Year 7	2.00%	2.00% %
	Year 8	2.00%	2.00% %
	Year 9	2.00%	2.00% %
	Year 10	2.00%	2.00% %
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		5	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sept 2023	Oct 2023 - Sept 2024	Oct 2024 - Sept 2025	Oct 2025 - Sept 2026	Oct 2026 - Sept 2027	Oct 2027 - Sept 2028	Oct 2028 - Sept 2029	Oct 2029 - Sept 2030	Oct 2030 - Sept 2031	Oct 2031 - Sept 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	6,003	6,356	6,536	0	0	0	0	0	0	0
Market Rent	0	0	0	3,384	5,849	5,966	6,085	6,207	6,331	6,458
TOTAL	6,003	6,356	6,536	3,384	5,849	5,966	6,085	6,207	6,331	6,458
	13.30 €	14.08 €	14.48 €	12.85 €	12.96 €	13.22 €	13.48 €	13.75 €	14.02 €	14.30 €
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	483	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0
Management Costs	60	64	65	34	58	60	61	62	63	65
Maintenance Costs	188	194	198	202	206	210	214	218	223	227
Insurance+Service charges	99	102	104	106	108	111	113	115	117	120
Other Costs RE Tax	158	163	166	169	173	176	180	183	187	191
TOTAL COSTS	505	522	533	1,039	545	556	567	579	590	602
NOI	5,497	5,834	6,003	2,345	5,304	5,410	5,518	5,628	5,741	5,856
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.485
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105,414
Net Cash Flows	5,114	5,048	4,832	1,756	3,694	3,505	3,326	3,156	2,994	53,987

NET MARKET VALUE 30/09/22:
85,000 Euros
2,259 €/m²
GROSS MARKET VALUE
87,000 Euros
2,313 €/m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9250401UF6695S0003TM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

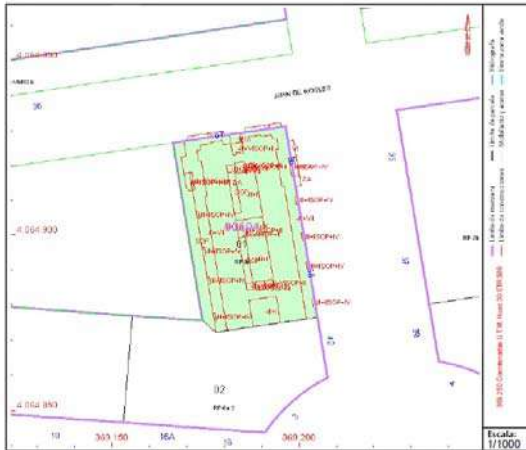
Localización:
 CL DOCTOR MIGUEL DIAZ RECIO 38 Es: 1 Pl.00 Pl.02 PARCELA RP-8B
 29010 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 39 m2
Año construcción: 2009

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	MOD02	39

PARCELA

Superficie gráfica: 1.674 m2
Participación del inmueble: 0,3900 %
Tipo: Parcela con vanos inmuebles [división horizontal]

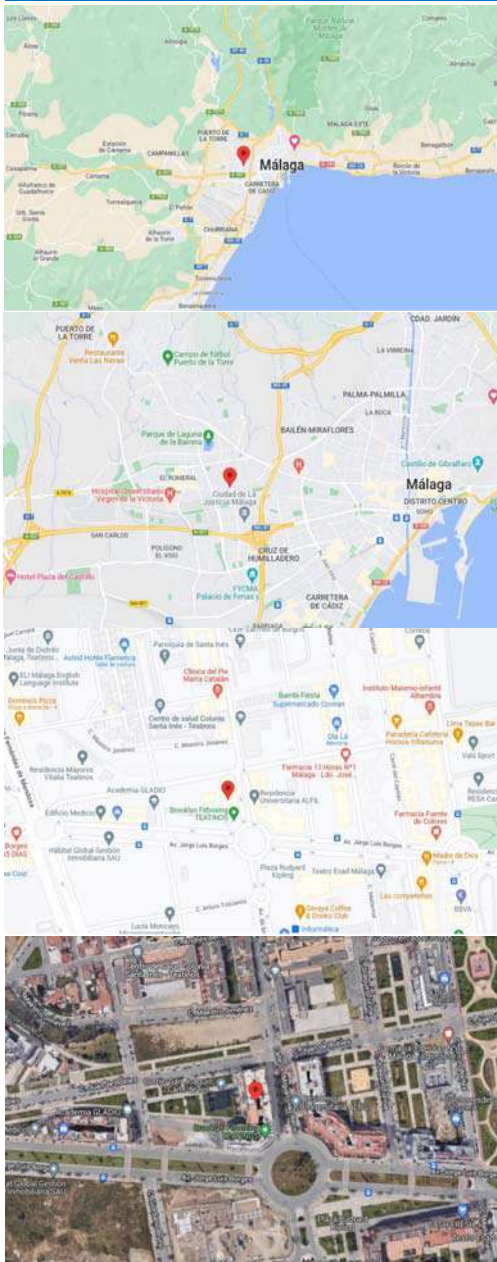


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

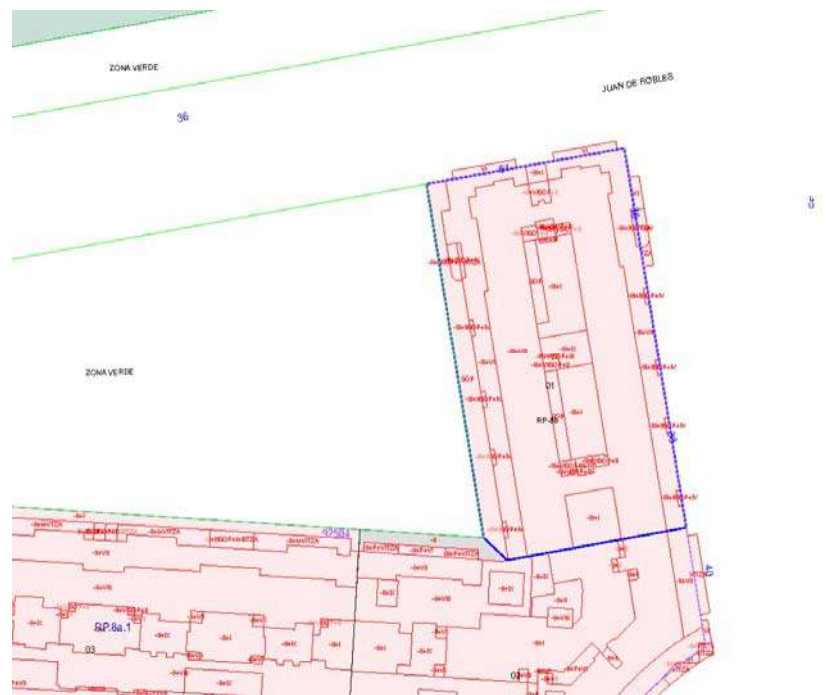
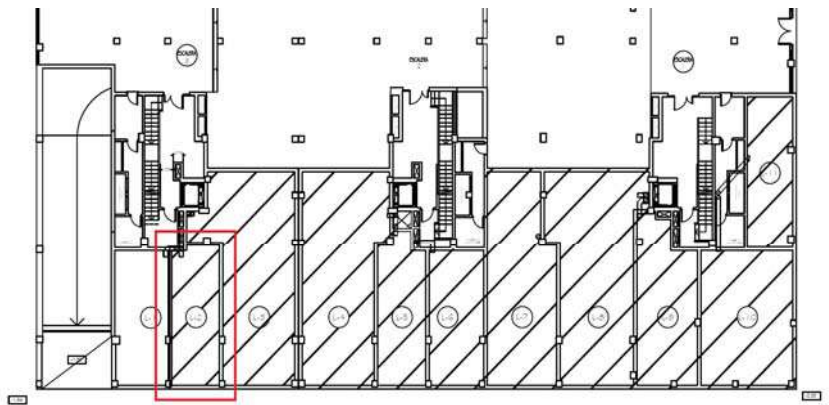
Domingo, 18 de Septiembre de 2022

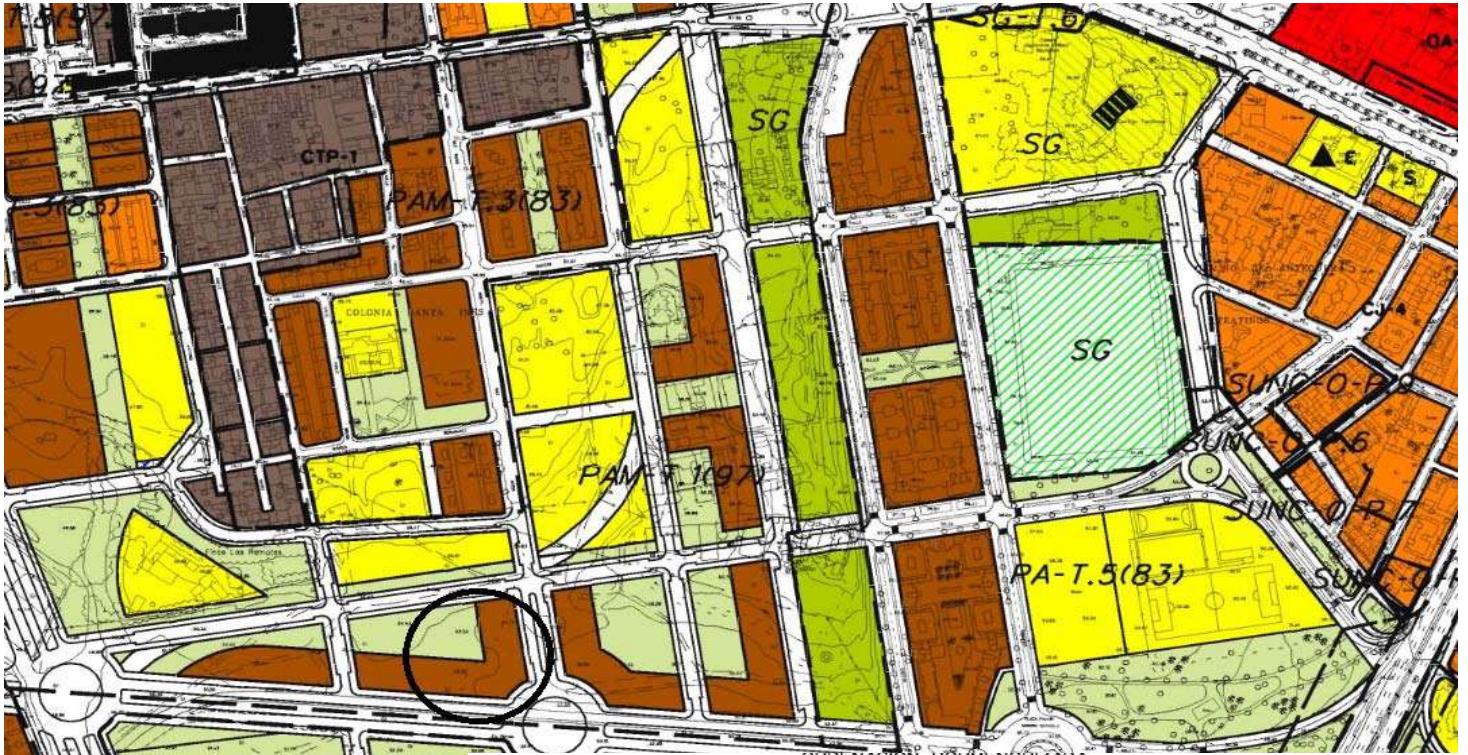
GRAPHIC INFORMATION

LOCATION



Plans





DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS

	PLANAMIENTO APROBADO PGOU-83
	PLANAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83
	PLANAMIENTO APROBADO PGOU 97
	PLANAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97
	PLANAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REAJUSTADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	SUELO NO URBANIZABLE
	AREA DE RESERVA

CALIFICACIONES

	CIUDAD HISTORICA - Centro
	CIUDAD HISTORICA - Perchel Norte
	CIUDAD HISTORICA - Trinidad Perchel
	MANZANA CERRADA
	ORDENACION ABIERTA
	CIUDAD JARDIN
	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
	CTP-I AFECTADA POR SERVICIUMBRE DE PROTECCION DEL DPMI SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
	CTP-I EN DPMI SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
	UNIFAMILIAR AISLADA
	UNIFAMILIAR ADOSADA
	HOTELERO
	PRODUCTIVO 1/2/3
	PRODUCTIVO 4
	PRODUCTIVO 5
	COMERCIAL
	ZONA AFECTADA POR SERVICIUMBRE DE PROTECCION DEL DPMI SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

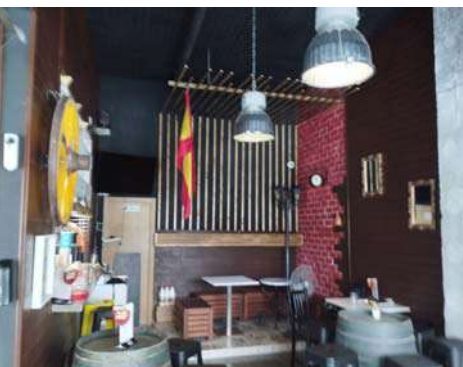
DOTACIONES

	ESPACIO LIBRE
	EQUIPAMIENTO
	EDUCATIVO
	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
	DEPORTIVO
	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION
	SISTEMA LOCAL TECNICO
	VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	PROTECCION INTEGRAL
	PROTECCION ARQUITECTONICA
	PROTECCION ARBOREA
	JARDIN CATALOGADO
	TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
	DELIMITACION DE CALIFICACIONES
	LINEA LIMITE EDIFICACION
	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO
	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO CONCIDENTE
	LINEA DE RIBERA PROPUESTA CONCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
	LINEA DE RIBERA DE MAR
	LINEA DE SERVICIUMBRE DE PROTECCION

PICTURES



References 04 - ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNIT 3

Location

Address	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, retail unit 3
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29010

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Málaga 8	62143	3092	977	7	29026000831197	9250401UF6695S0004YQ

Description

The property is located in the borough of Teatinos. It is therefore a good location, situated close to the University and the City of Justice, being a very consolidated residential area, with most of the buildings having ground floor premises, with all kinds of businesses, etc. The asset has a frontage of approximately 4.90 m. The retail unit is "L" shaped, and is currently unfinished. FINISHES: It does not have any. Note: At present it has been ceded to the tenant of premises 2 as a warehouse.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
VACANT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
210	357.69	0	47	0	We have assumed that the tenant stays during all the hypothetical lease contract term.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Ground Floor	0.00	96.84	94.00	96.84	96.84
TOTAL	0.00	96.84	94.00	96.84	96.84

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
11,731	978	10.09
11,731	978	10.09

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	0	-	100% GF

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of Malaga City Council dated 30 August 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the land:

- Classification of the land: Consolidated Urban Land.
- Classification of the land: Residential. MC (Closed Block)

The urban development parameters that apply in the area are:

- Minimum floor area: 300 m².
- Minimum length of road frontage: 7 metres.
- Minimum plot depth: 9 metres.
- The shape of the plot will allow the inscription of a circle with a diameter of 7 metres or more. On plots of more than 1,500 m² it will be necessary to carry out a Study prior to the Building Project, prior to the Building Project, a "Estudio de Detalle" must be carried out. Net buildable area: The buildable ceiling area will be that resulting from the application of the building composition regulations expressed in this chapter, and in the general building regulations. Maximum occupancy: - On the ground floor: 100% - On the upper floor: 75%.
- On the Upper Floor: 75% - On the Ground Floor: 100% - On the Upper Floor: 75%.

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Blvr. Louis Pasteur, 8	web	80.00	1,000	12.50	good	Retail unit situated next to the roundabout, attic of about 30m ² and terrace of about 30m ² .
C/ Arturo Toscanini	web	70.00	700	10.00	shell condition	Retail unit in good condition, with terrace. Use adapted for restaurant.
C/ Juan de Laso, 4	web	45.00	650	14.44	good	Retail unit on 1st floor
C/ Pirandello, 4	web	90.00	700	7.78	shell condition	Retail unit on ground floor.
C/ Pirandello, 8	web	60.00	700	11.67	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
C/ Gustavo Pittaluga, 2	web	132.00	1,500	11.36	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
AVERAGE				11.29		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 10.09

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	357.69	€/year
	Insurance	46.94	€/year
Recoverables	Service Charges	209.76	€/year
Passing Rent		-	€/month
Market Rent		977.55	
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		4	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		>1-<5	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Indexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50% %
	Year 2	3.00%	3.00% %
	Year 3	2.00%	2.00% %
	Year 4	2.00%	2.00% %
	Year 5	2.00%	2.00% %
	Year 6	2.00%	2.00% %
	Year 7	2.00%	2.00% %
	Year 8	2.00%	2.00% %
	Year 9	2.00%	2.00% %
	Year 10	2.00%	2.00% %
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent		12,743	13,039	13,300	13,566	13,838	14,114	14,397	14,685	14,978
Market Rent	7,288	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	7,288	12,743	13,039	13,300	13,566	13,838	14,114	14,397	14,685	14,978
COSTS										
Letting Fees	1,041	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	73	127	130	133	136	138	141	144	147	150
Maintenance Costs	291	299	305	311	318	324	330	337	344	351
Insurance+Services charges	257	264	270	275	281	286	292	298	304	310
Other Costs RE Tax	381	392	400	408	416	425	433	442	451	460
TOTAL COSTS	2,042	1,083	1,106	1,128	1,150	1,173	1,197	1,221	1,245	1,270
NOI	5,246	11,660	11,934	12,173	12,416	12,664	12,918	13,176	13,440	13,708
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.485
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	246,775
Net Cash Flows	4,880	10,089	9,606	9,115	8,649	8,206	7,786	7,388	7,010	126,385

NET MARKET VALUE 30/09/22:
194,000 Euros
2,003 €/m²
GROSS MARKET VALUE
199,000 Euros
2,055 €/m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9250401UF6695S0004YQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

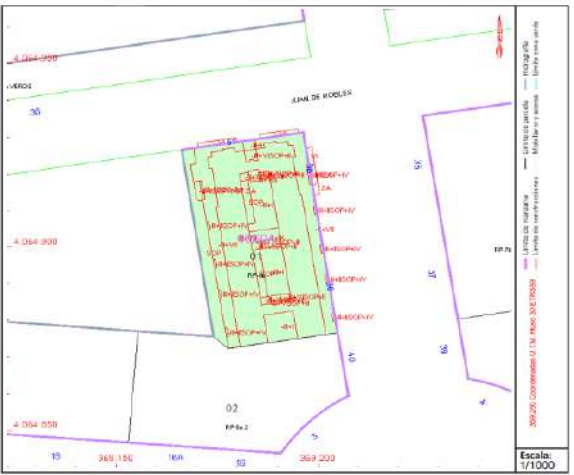
Localización:
CL DOCTOR MIGUEL DIAZ RECIO 38 Es:1 Pt:00 Pt:03 PARCELA RP-8B
29010 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 94 m²
Año construcción: 2009

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1.00013	94

PARCELA

Superficie gráfica: 1.674 m²
Participación del inmueble: 1,0100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

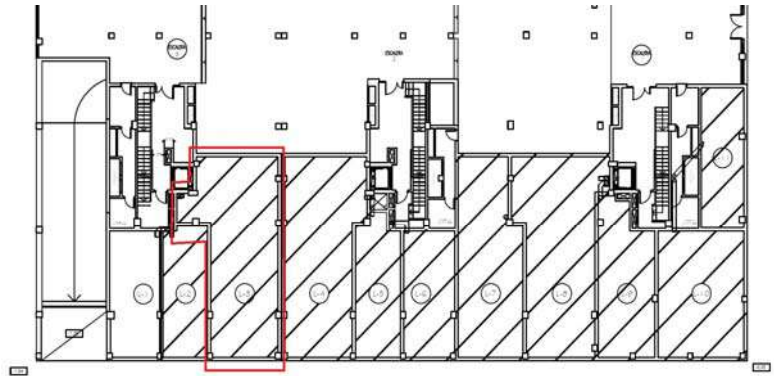
Lunes, 19 de Septiembre de 2022

GRAPHIC INFORMATION

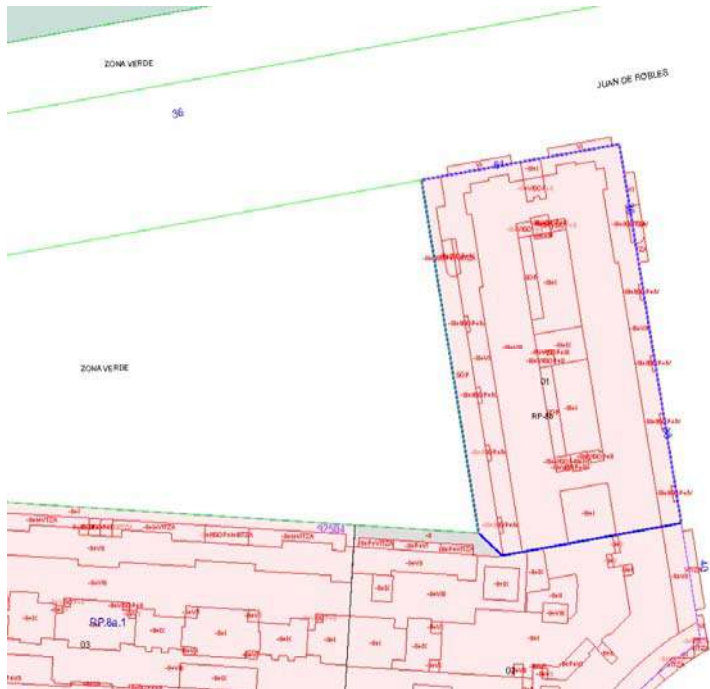
LOCATION

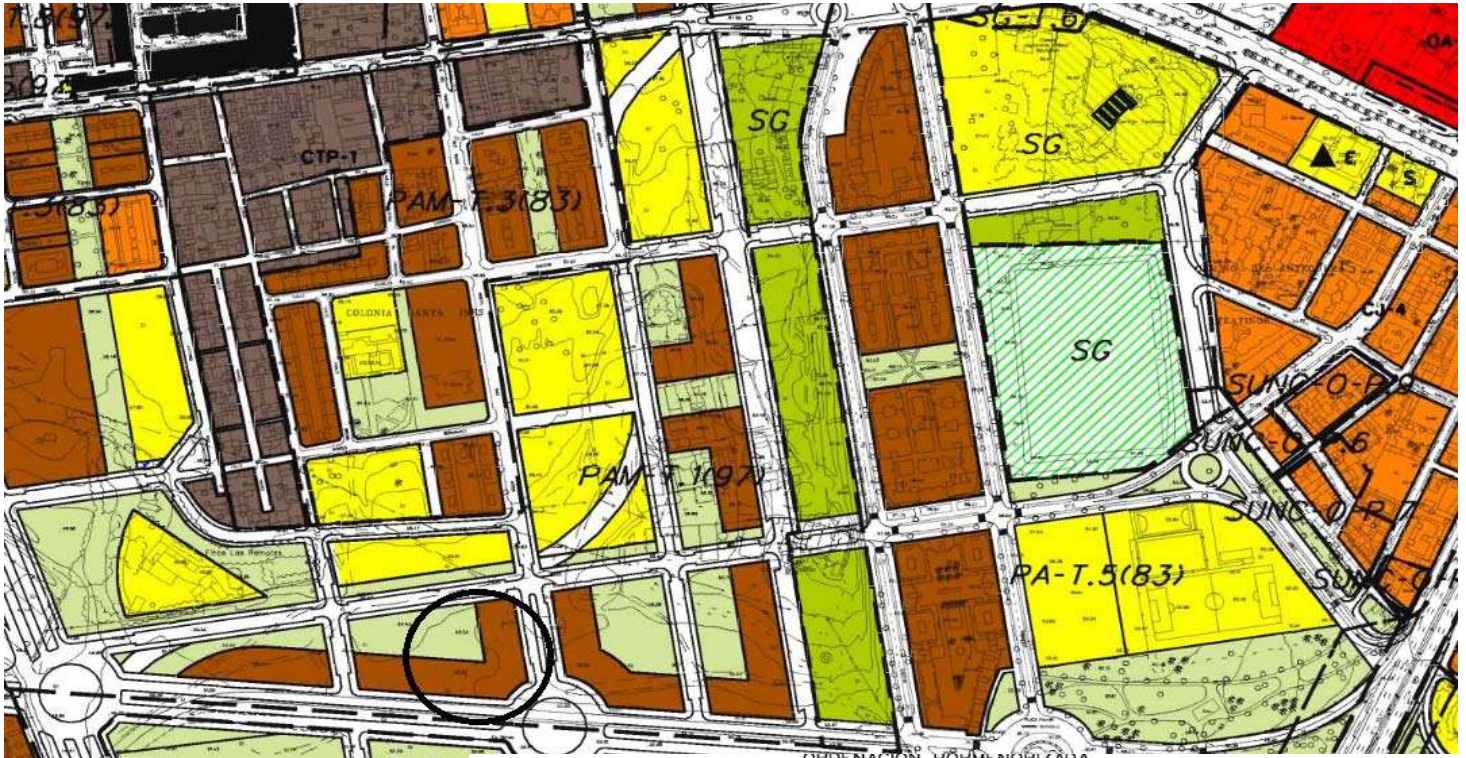


Plans



Cadastral Floor Plan





DELIMITACION DE AMBITOS

[PA-83]	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-83
[PAM-83]	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83
[PA-97]	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 97
[PAM-97]	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97
[PA-T]	PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97
[SUNG-D]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
[SUNG-R]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
[SUO]	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
[SUS]	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
[SUNS]	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
[SNU]	SUELO NO URBANIZABLE
[AR]	AREA DE RESERVA

CALIFICACIONES

[PEPB]	CIUDAD HISTORICA - Centro
[CP]	CIUDAD HISTORICA - Perchel Norte
[C]	CIUDAD HISTORICA - Trinidad Perchel
[MC]	MANZANA CERRADA
[OA]	ORDENACION ABIERTA
[CJ]	CIUDAD JARDIN
[ETP]	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
[CTP]	CTP-1 AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
[CTP]	CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
[UAS]	UNIFAMILIAR AISLADA
[UAD]	UNIFAMILIAR ADOSADA
[H]	HOTELERO
[PROD]	PRODUCTIVO 1/2/3
[PROD-4]	PRODUCTIVO 4
[PROD-5]	PRODUCTIVO 5
[CO]	COMERCIAL
[ZONA]	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

[ESPA]	ESPACIO LIBRE
[EQUIP]	EQUIPAMIENTO
[E]	EDUCATIVO
[S]	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
[D]	DEPORTIVO
[A]	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
[SUPERF]	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION
[SISTEMA]	SISTEMA LOCAL TECNICO
[VIARIO]	VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

[PROTECCION]	PROTECCION INTEGRAL
[PROTECCION ARQUITECTONICA]	PROTECCION ARQUITECTONICA
[PROTECCION ARBOREA]	PROTECCION ARBOREA
[JARDIN CATALOGADO]	JARDIN CATALOGADO
[TRAZADO AGUEDUCTO]	TRAZADO AGUEDUCTO DE SAN TELMO
[DELIMITACION DE CALIFICACIONES]	DELIMITACION DE CALIFICACIONES
[LINEA LIMITE EDIFICACION]	LINEA LIMITE EDIFICACION
[DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE]	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
[DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUUESTO]	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUUESTO
[LINEA DE RIBERA PROPUUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE]	LINEA DE RIBERA PROPUUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
[LINEA DE RIBERA DE MAR]	LINEA DE RIBERA DE MAR
[LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION]	LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

PICTURES



References 04 - ALEIXANDRE BUILDING RETAIL UNITS 8-9

Location	
Address	C/ Doctor Miguel Díaz Recio, 38, units 8-9
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29010

Work Scope	
Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA						Cadastral Reference	
Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR		
Málaga 8	62153	3092	977	22	29026000831241	9250401UF6695S00100R	
Málaga 8	62155	3092	977	25	-	9250401UF6695S0009AY	

Description
The property is located in the borough of Teatinos. It is therefore a good location, situated close to the University and the City of Justice, being a very consolidated residential area, with most of the buildings having ground floor retail premises, all types of businesses, etc. The assets are currently physically united, forming a functional unit. They have a façade facing Doctor Miguel Díaz Recio, with a frontage of approximately 10.60 metres. The retail unit is irregular in shape and are used as a dental clinic. FINISHES: Floors: Wooden flooring, except in toilets, which is stoneware. Walls: paint. Exterior carpentry in lacquered aluminium with double glazing. Interior carpentry in wood.

LEASE CONTRACT SUMMARY										
Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
D. FAUSTO WENEDIKTER	10.00	01/04/2022	01/04/2032	-	01/04/2032	9.50	20,400	1,700	Annual	CPI (May)
Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments					
322	563	-	72	1 months rent	We have assumed that the tenant stays during all lease contract term.					

FLOOR AREAS					
Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Ground Floor unit 8	149.00	0.00	96.00	96.44	149.00
Ground Floor unit 9		0.00	52.00	53.06	
TOTAL	149.00	0.00	148.00	149.50	149.00

MARKET RENTS		
€/year	€/month	€/month/m²
17,923	1,494	10.02
17,923	1,494	10.02

MARKET
Market Commentary
Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING					URBAN PLANNING				
Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	0	-	100% GF

Urban Planning Commentaries
Having consulted the town planning website of Malaga City Council dated 30 August 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the land:
- Classification of the land: Consolidated Urban Land.
- Classification of the land: Residential. MC (Closed Block)
The urban development parameters that apply in the area are:
- Minimum floor area: 300 m².
- Minimum length of road frontage: 7 metres.
- Minimum plot depth: 9 metres.
- The shape of the plot will allow the inscription of a circle with a diameter of 7 metres or more. On plots of more than 1,500 m² it will be necessary to carry out a Study prior to the Building Project, prior to the Building Project, a "Estudio de Detalle" must be carried out. Net buildable area: The buildable ceiling area will be that resulting from the application of the building composition regulations expressed in this chapter, and in the general building regulations. Maximum occupancy: - On the ground floor: 100% - On the upper floor: 75% ".
- On the Upper Floor: 75% " - On the Ground Floor: 100% " - On the Upper Floor: 75% ".

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Blvr. Louis Pasteur, 8	web	80.00	1,000	12.50	good	Retail unit situated next to the roundabout, attic of about 30m ² and terrace of about 30m ² .
C/ Arturo Toscanini	web	70.00	700	10.00	shell condition	Retail unit in good condition, with terrace. Use adapted for restaurant.
C/ Juan de Laso, 4	web	45.00	650	14.44	good	Retail unit on 1st floor
C/ Pirandello, 4	web	90.00	700	7.78	shell condition	Retail unit on ground floor.
C/ Pirandello, 8	web	60.00	700	11.67	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
C/ Gustavo Pittaluga, 2	web	132.00	1,500	11.36	good	Retail unit on corner. Restaurant use.
AVERAGE				11.29		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 10.02

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	563.17	€/year
Recoverables	Insurance	72.22	€/year
	Service Charges	321.96	€/year
Passing Rent		1,700.00	€/month
Market Rent		1,493.58	
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		4	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		>1-<5	months


CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Idexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50% %
	Year 2	3.00%	3.00% %
	Year 3	2.00%	2.00% %
	Year 4	2.00%	2.00% %
	Year 5	2.00%	2.00% %
	Year 6	2.00%	2.00% %
	Year 7	2.00%	2.00% %
	Year 8	2.00%	2.00% %
	Year 9	2.00%	2.00% %
	Year 10	2.00%	2.00% %
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	20,953	21,998	22,564	23,016	23,476	23,945	24,424	24,913	25,411	14,995
Market Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	20,953	21,998	22,564	23,016	23,476	23,945	24,424	24,913	25,411	14,995
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,142
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	210	220	226	230	235	239	244	249	254	150
Maintenance Costs	447	460	470	479	489	498	508	518	529	539
Service charges	394	406	414	422	431	439	448	457	466	476
Other Costs RE Tax	600	618	630	643	656	669	682	696	710	724
TOTAL COSTS	1,650	1,704	1,740	1,774	1,810	1,846	1,883	1,921	1,959	4,031
NOI	19,302	20,293	20,825	21,241	21,666	22,099	22,541	22,992	23,452	10,964
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.49
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	423,058
Net Cash Flows	17,955	17,561	16,763	15,905	15,092	14,320	13,587	12,892	12,232	210,585

NET MARKET VALUE 30/09/22:
339,000 Euros
2,275 €/m²
GROSS MARKET VALUE
347,000 Euros
2,329 €/m²



GOBIERNO DE MÁLAGA
INSTITUTO DE REGISTRO Y CATASTRO PÚBLICO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9250401UF69650000AY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOCTOR MIGUEL DIAZ RECO 38 EL 1 P.00 P.08 PARCELA RP-88
29010 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 52 m²
Año construcción: 2009

Construcción

Detalle	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	10005	52

PARCELA

Superficie gráfica: 1.674 m²
Participación del inmueble: 1,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [ábsion horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no privilegiado de la SGC"

Martes, 20 de Septiembre de 2022



GOBIERNO DE MÁLAGA
INSTITUTO DE REGISTRO Y CATASTRO PÚBLICO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9250401UF696500100R

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOCTOR MIGUEL DIAZ RECO 38 EL 1 P.00 P.08 PARCELA RP-88
29010 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 52 m²
Año construcción: 2009

Construcción

Detalle	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	10005	52

PARCELA

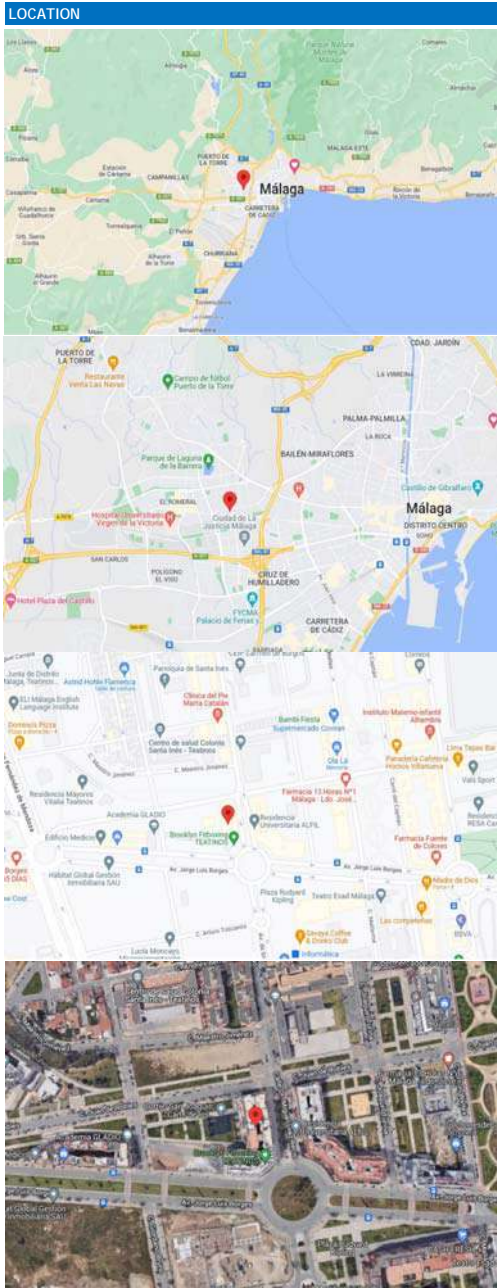
Superficie gráfica: 1.674 m²
Participación del inmueble: 0,5500 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [ábsion horizontal]



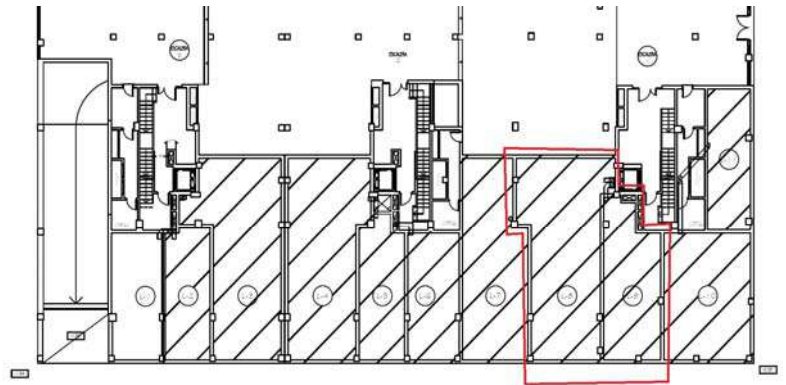
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no privilegiado de la SGC"

Martes, 20 de Septiembre de 2022

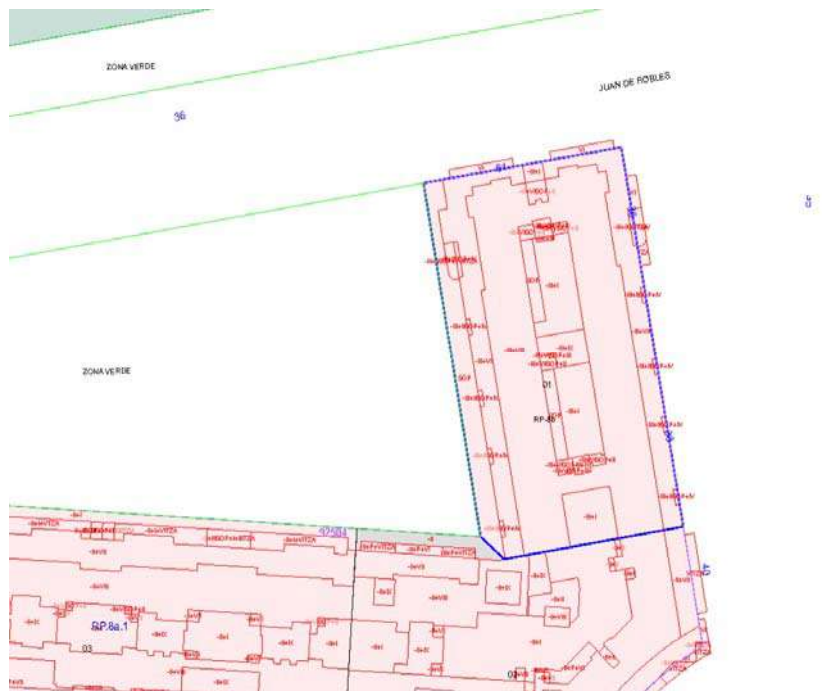
GRAPHIC INFORMATION

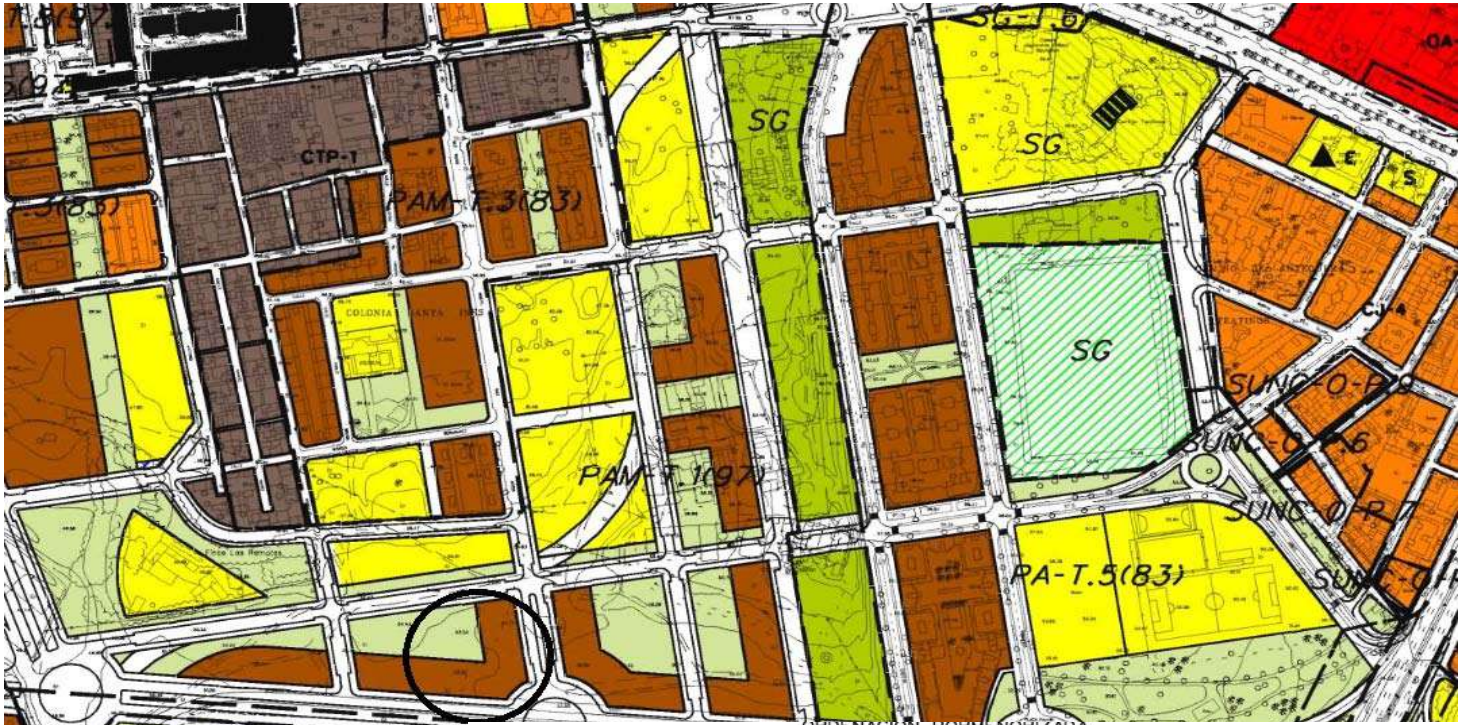


Plans



Castral Floor Plan





DELIMITACION DE AMBITOS

PA-83	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-83
PAM-83	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83
PA-97	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 97
PAM-97	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97
PA-1	PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97
SUNC-D	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
SUNC-R	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
SUO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SNU	SUELO NO URBANIZABLE
AR	AREA DE RESERVA

CALIFICACIONES

PHRS	CIUDAD HISTORICA - Centro
CH	CIUDAD HISTORICA - Perchel Norte
CS	CIUDAD HISTORICA - Trinidad Perchel
MC	MANZANA CERRADA
OA	ORDENACION ABIERTA
CJ	CIUDAD JARDIN
ETP	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
CTP	CTP-1 AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMI SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
CTP	CTP-1 EN DPMI SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
UAS	UNIFAMILIAR AISLADA
UAD	UNIFAMILIAR ADOSADA
H	HOTELERO
PROD	PRODUCTIVO 1/2/3
PROD-4	PRODUCTIVO 4
PROD-5	PRODUCTIVO 5
CO	COMERCIAL
	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMI SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

	ESPACIO LIBRE
	EQUIPAMIENTO
E	EDUCATIVO
S	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
D	DEPORTIVO
A	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION
	SISTEMA LOCAL TECNICO
	VIAJO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	PROTECCION INTEGRAL
	PROTECCION ARQUITECTONICA
	PROTECCION ARBOREA
	JARDIN CATALOGADO
	TRAZADO AGUEDUCTO DE SAN TELMO
	DELIMITACION DE CALIFICACIONES
	LINEA LIMITE EDIFICACION
	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO
	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO COINCIDENTE
	LINEA DE RIBERA PROPUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
	LINEA DE RIBERA DE MAR
	LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

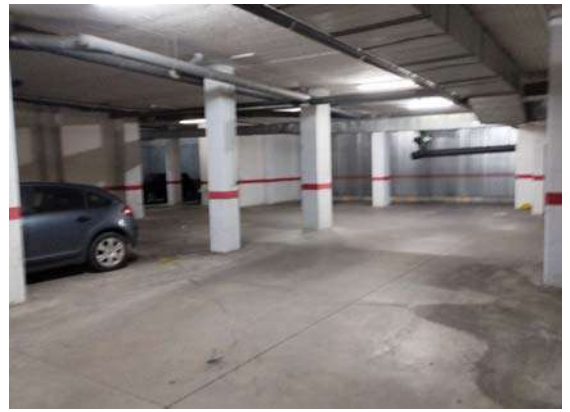
PICTURES



Reference 04 - PARKING & STORAGE ROOMS ALEIXANDRE BUILDING

Location	
Address	C/ Doctor Miguel Diaz Recio, 38
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29010

Work Scope	
Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Parking & Storage Rooms



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	PK	Storage	Floor	Type	Area (m²)	Cadastral Reference
MALAGA Nº 8	62321	1		-1	PK+Storage	43	9250401UF6695S0093XJ
MALAGA Nº 8	62323	2		-1	PK+Storage	39	9250401UF6695S0094MK
MALAGA Nº 8	62325	3		-1	PK+Storage	32	9250401UF6695S0095QL
MALAGA Nº 8	62327	4		-1	PK+Storage	32	9250401UF6695S0096WB
MALAGA Nº 8	62329	5		-1	PK+Storage	28	9250401UF6695S0097EZ
MALAGA Nº 8	62331	6		-1	PK+Storage	43	9250401UF6695S0098RX
MALAGA Nº 8	62333	7		-1	PK+Storage	30	9250401UF6695S0099TM
MALAGA Nº 8	62335	8		-1	PK+Storage	41	9250401UF6695S0100TM
MALAGA Nº 8	62337	9		-1	PK+Storage	30	9250401UF6695S0101YQ
MALAGA Nº 8	62339	10		-1	PK+Storage	34	9250401UF6695S0102UW
MALAGA Nº 8	62341	11		-1	PK+Storage	34	9250401UF6695S0103IE
MALAGA Nº 8	62343	12		-1	PK+Storage	34	9250401UF6695S0104OR
MALAGA Nº 8	62345	13		-1	PK+Storage	36	9250401UF6695S0105PT
MALAGA Nº 8	62347	14		-1	PK	45	9250401UF6695S0106AY
MALAGA Nº 8	62349	15		-1	PK	21	9250401UF6695S0107SU
MALAGA Nº 8	62351	16		-1	PK+Storage	30	9250401UF6695S0108DI
MALAGA Nº 8	62353	17		-1	PK	24	9250401UF6695S0109FO
MALAGA Nº 8	62355	18		-1	PK	21	9250401UF6695S0110SU
MALAGA Nº 8	62357	19		-1	PK	24	9250401UF6695S0111DI
MALAGA Nº 8	62359	20		-1	PK	24	9250401UF6695S0112FO
MALAGA Nº 8	62361	21		-1	PK	21	9250401UF6695S0113GP
MALAGA Nº 8	62363	22		-1	PK	21	9250401UF6695S0114HA
MALAGA Nº 8	62365	23		-1	PK	24	9250401UF6695S0115JS
MALAGA Nº 8	62367	24		-1	PK	24	9250401UF6695S0116KD
MALAGA Nº 8	62369	25		-1	PK	21	9250401UF6695S0117LF
MALAGA Nº 8	62371	26		-1	PK	21	9250401UF6695S0118BG
MALAGA Nº 8	62373	27		-1	PK	24	9250401UF6695S0119ZH
MALAGA Nº 8	62375	28		-1	PK	24	9250401UF6695S0120LF
MALAGA Nº 8	62377	29		-1	PK	21	9250401UF6695S0121BG
MALAGA Nº 8	62379	30		-1	PK	24	9250401UF6695S0122ZH
MALAGA Nº 8	62381	31		-1	PK+Storage	36	9250401UF6695S0123XJ
MALAGA Nº 8	62383	32		-1	PK+Storage	36	9250401UF6695S0124MK
MALAGA Nº 8	62385	33		-1	PK	32	9250401UF6695S0125QL
MALAGA Nº 8	62387	34		-1	PK	32	9250401UF6695S0126WB
MALAGA Nº 8	62389	35		-1	PK	24	9250401UF6695S0127EZ
MALAGA Nº 8	62391	36		-1	PK	26	9250401UF6695S0128RX
MALAGA Nº 8	62393	37		-1	PK	26	9250401UF6695S0129TM
MALAGA Nº 8	62395	38		-1	PK	24	9250401UF6695S0130EZ
MALAGA Nº 8	62397	39		-1	PK+Storage	32	9250401UF6695S0131RX
MALAGA Nº 8	62399	40		-1	PK	24	9250401UF6695S0132TM
MALAGA Nº 8	62401	41		-1	PK	24	9250401UF6695S0133YQ
MALAGA Nº 8	62403	42		-1	PK+Storage	32	9250401UF6695S0134UW
MALAGA Nº 8	62405	43		-1	PK	26	9250401UF6695S0135IE
MALAGA Nº 8	62407	44		-1	PK	26	9250401UF6695S0136OR
MALAGA Nº 8	62409	45		-1	PK+Storage	30	9250401UF6695S0137PT
MALAGA Nº 8	60411	46		-1	PK	24	9250401UF6695S0138AY
MALAGA Nº 8	62413		1	-1	Storage room	19	9250401UF6695S0139SU
MALAGA Nº 8	62415		2	-1	Storage room	21	9250401UF6695S0140PT
MALAGA Nº 8	62417		3	-1	Storage room	24	9250401UF6695S0141AY
MALAGA Nº 8	62419		4	-1	Storage room	21	9250401UF6695S0142SU
MALAGA Nº 8	62421		10	-1	Storage room	15	9250401UF6695S0143DI
MALAGA Nº 8	62423		13	-1	Storage room	17	9250401UF6695S0144FO
MALAGA Nº 8	62425		19	-1	Storage room	26	9250401UF6695S0145GP
MALAGA Nº 8	62427		23	-1	Storage room	19	9250401UF6695S0146HA
MALAGA Nº 8	62429		24	-1	Storage room	19	9250401UF6695S0147JS
MALAGA Nº 8	62431		25	-1	Storage room	49	9250401UF6695S0148KD
MALAGA Nº 8	62433		26	-1	Storage room	9	9250401UF6695S0149LF
MALAGA Nº 8	62435		27	-1	Storage room	19	9250401UF6695S0150JS
MALAGA Nº 8	62437		28	-1	Storage room	19	9250401UF6695S0151KD
MALAGA Nº 8	62439		29	-1	Storage room	21	9250401UF6695S0152LF
MALAGA Nº 8	62441		30	-1	Storage room	9	9250401UF6695S0153BG
MALAGA Nº 8	62443		32	-1	Storage room	9	9250401UF6695S0154ZH
MALAGA Nº 8	62445		35	-1	Storage room	15	9250401UF6695S0155XJ
MALAGA Nº 8	62447		36	-1	Storage room	13	9250401UF6695S0156MK
MALAGA Nº 8	62449		37	-1	Storage room	13	9250401UF6695S0157QL
MALAGA Nº 8	62451		38	-1	Storage room	13	9250401UF6695S0158WB
MALAGA Nº 8	62453		39	-1	Storage room	19	9250401UF6695S0159EZ

Description

The assets subject to valuation are a lot of 46 parking spaces, of which 19 have a small annexed storage room, generally with access from the rear of the parking space and 21 independent storage rooms of different sizes. All the units are located on Floor -1 and occupy the entire first basement floor of the residential building (Aleixandre). There are retail units on the ground floor. The building has also two further basement levels on -2nd and -3rd floor. As we have not been provided with any documentation on the rental situation of the assets, we have considered that the parking spaces and storage rooms are in vacant possession.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Extension End Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Contractual Annual Rent (€/year)	Monthly Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
Vacant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Service Charges (€/year)	RE Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
-	-	-	-	-	

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Floor Plans Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Internal Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²)
Parking (27 units)	-	-	672.00	-	672.00
Parking + Storage Room (19units)	-	-	652.00	-	652.00
Storage Room (21 units)	-	-	389.00	-	389.00
TOTAL	0.00	0.00	1,713.00	0.00	1,713.00

MARKET

Market Commentary

There is a high supply of parking spaces in the area and the demand in the area is medium. The price of the parking space varies depending on the size, the location in the car park, whether or not it has a storage room, as well as the ease of access and manoeuvrability. Due to the high supply of parking space a negotiation margin has been taken into account. The estimated value of the parking space is 15,000 €/unit. The estimated value of the parking space with storage room is 17,000 €/unit.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	-		100%

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of Malaga City Council dated 30 August 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the land:

- Classification of the land: Consolidated Urban Land.

- Classification of the land: Residential. MC (Closed Block)

The urban development parameters that apply in the area are:

- Minimum floor area: 300 m².

- Minimum length of road frontage: 7 metres.

- Minimum plot depth: 9 metres.

- The shape of the plot will allow the inscription of a circle with a diameter of 7 metres or more. On plots of more than 1,500 m² it will be necessary to carry out a Study prior to the Building Project, prior to the Building Project, a "Estudio de Detalle" must be carried out. Net buildable area: The buildable ceiling area will be that resulting from the application of the building composition regulations expressed in this chapter, and in the general building regulations. Maximum occupancy: - On the ground floor: 100% - On the upper floor: 75%.

- On the Upper Floor: 75% - On the Ground Floor: 100% - On the Upper Floor: 75%.

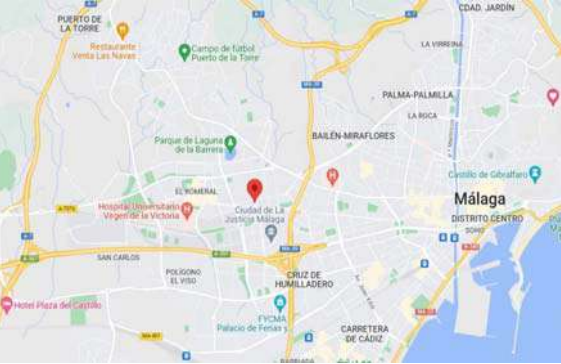
MARKET COMPARABLE SALES

Address	Source	Total Floor Area (m ²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m ²)	State of repair	Commentaries
Avd. Jorge Luis Borges, 12	web	25.00	14,900	596.00	Good	Parking space for medium sized car
Calle Charles Dickens	web	26.00	19,000	730.77	Good	Parking space for large car
Avd. Jorge Luis Borges, 20	web	20.00	15,000	750.00	Good	Parking space Ground floor, covered and open
Avd. Jorge Luis Borges, 30	web	25.00	18,000	720.00	Good	Parking space for medium-sized car
Avd. Jorge Luis Borges, 12	Inmo	25.00	13,900	556.00	Good	Parking space for small car
AVERAGE				670.55		Adjusted Market Value (€/m²) 600.17

NET MARKET VALUE 30/09/22:

Parking (27 u)	405,000 Euros	15,000 €/unit
Parking + Storage Room (19 u)	333,000 Euros	17,500 €/unit
Storage Room (21 u)	165,000 Euros	424 €/m ²
TOTAL	903,000 Euros	

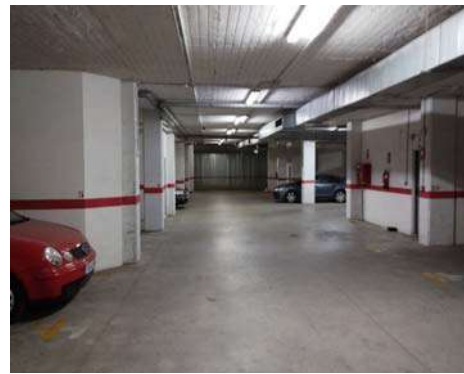
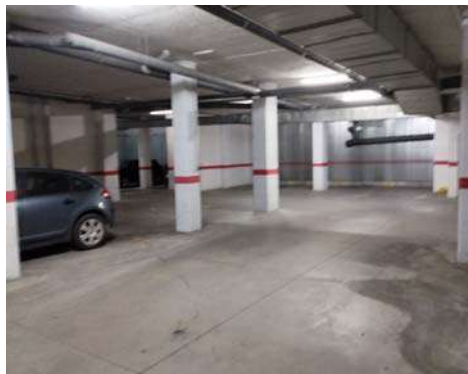
LOCATION



Floor Plan



PICTURES



Reference 05 - ALBENIZ BUILDING

Location	
Address	Carril de las Morillas, 62
City	Málaga
Province	Andalusia
Postal Code	29010

Work Scope	
Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Student Accommodation



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	General Cadastral Reference
Málaga, 8	60465 to 60561	3034	932	1		9150301UF66955_ _ _ _ _

Asset Features

Status	In operation	#Apartments (*)	19	FLOOR AREAS	Student Resid.	Parking	Total
Use	Student accommodation	#Beds	55	Register m ²	2,542.70	-	-
		#Parkings units	24	Cadastre m ²	2,161.00	1,245.00	3,406.00
		#Store Rooms	17	Appraisal m ²	2,161.00	1,245.00	3,406.00
		#Retail unit	1				

(*) one of the units is used as an office

Description

Currently the building is in a good state of use and condition and is divided into three basement floors, ground floor, seventh floors in height in one volume communicated by the ground floor with access from Carril de las Morillas, 62, 29010 - MALAGA - ANDALUSIA.

It is a housing building designed to be rented to students throughout the year in two different periods: the first one is the academic period, which lasts 10 months; the second one is the summer period, with rentals for short stay. The date of construction according to cadastre is 2008.

The current built-up area on the plot is 4,088 sqm. This area comprises a single, clear volume built. It is organized into one group of vertical communication. It comprises 19 independent 3 bedroom apartments with two bathrooms and kitchen. There are one premise on the ground floor. The three basement floors have the common uses of the building, parkings (28 units) and stores rooms (26 units). Below we define the surface and distribution of each floor:

- Three basement floor: 490 sqm built area each floor for common areas, parkings and store rooms. There are no accommodation units.
- Ground floor: 227 sqm built area for common areas of the building and one retail unit. There are no accommodation units.
- First floor to Sixth floor: 364 sqm built-up area (for each floor), for common areas of the building and 3 accommodation units for floor.
- Seventh floor: 209 sqm built-up area. There are 2 accommodation units.

Of the total number of apartments (19), 15 are owned by Grupo ALFIL. These 15 units have the following use: one is rented as an office, and the rest as three-bedroom apartments. Grupo ALFIL manages three other apartments that are not its property. The other apartment Attic D is not owned or operated by Grupo ALFIL.

The unit 1º A is being used as an office. 24 parking units and 17 storage rooms are included in this valuation.

Working elements:

- Foundation: Reinforce concrete
- Structure: Reinforce concrete
- External walls: Single-layer mortar
- Roof: Flat
- Windows: Aluminium window frame
- Internal finishes (rooms): ceramic floors / painted walls / painting ceilings

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Registry Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Internal Area (m ²) (*)	Floor Area Adopted (m ²) (**)
Student Resid. - Sixth Floor			364.00		364.00
Student Resid. - Fifth Floor			239.00		239.00
Student Resid. - Fourth Floor			364.00		364.00
Student Resid. - Third Floor			239.00		239.00
Student Resid. - Second Floor			364.00		364.00
Student Resid. - First Floor			364.00		364.00
Student Resid. - Ground Floor			227.00		227.00
Student Resid. - TOTAL			2,161.00		2,161.00
Parking (basement-1)			472.00		472.00
Parking (basement-2)			293.00		293.00
Parking (basement-3)			480.00		480.00

LAND AREA

	Land Area	Parking
Cadastral Area (m ²)	500.00	
Registry Area (m ²)		
Adopted Area (m ²)	500.00	

Internal Area (not provided). Floor Area Adopted are taken from plans provided by the client, verified with the Cadastre.

(*) Internal Area includes the rooftop terrace

(**) Floor Area Adopted is the built area

MARKET

Investment evidence

Date	Investor	Operator	Property	City	No. Beds	Tenure	Sale Price (€)	€/bed	NYI
2017	Greystar/AXA/CBF RESA (Greystar)	Erasmus Portfoli	Various	Various	9300	FH/LH	400,000,000	43,011	5.40%
2017	GSA	Nexo Residenci	Various	Various	2300	FH/LH	130,000,000	56,522	7.40%
2017	Liberty	REUSA	Galileo Galilei	Valencia	666	FH	33,000,000	49,550	6.00%
2017	Catella	Camplus	La Campana	Pamplona	303	LH	16,000,000	52,805	5.00%
2019	Xior	Xior Student HcUPC Residence	Barcelona	Barcelona	300	LH	25,000,000	83,333	5.25%
2019	Xior	Xior Student HcLeonardo da Vinci	Madrid	Madrid	528	FH	92,000,000	174,242	5.00%
2019	Xior	Xior Student HcLoftown	Barcelona	Barcelona	140	FH	25,000,000	178,571	4.75%
2019	Stoneshiel	MiCampus	Galileo Galilei	Valencia	666	FH	30,000,000	45,045	N/A

VALUATION ASSUMPTIONS

# Apartments	16	# days, Long Term Lease (Academic Year)	285	Salaries (% on total Operating Costs)	27.60%
# Beds	48	# days, Short Term Lease (Summer)	80	Lease expenses (% on total Operating Costs)	0.90%
# Open days per year	365	Occupation long term	97.00%	Maintenance costs (% on total Operating Costs)	8.30%
		Occupation short term	32.00%	Supplies (% on total Operating Costs)	16.70%
Retail, market rent (€/sqm/month)	12.9	Occupation parking	15.00%	Accommodation (% on total Operating Costs)	40.50%
		Stabilized Av. Occupancy Growth p.a.	2.00%	Others minor depart. (% on total Operating Costs)	6.10%
				Total Operating Costs (% on total Revenues)	54.80%
				Total Fixed charges (% on total Revenues)	2.00%
				CapEx (% on total Revenues)	10.00%

CPI (from year 3 onwards, we have adopted growth of 2% for both revenues and costs)

100% ownership assumed (we understand that the property is held freehold)

Valuation are provided net of purchaser's costs assumed to be 2.5%

RETAIL - COMPARABLES

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Bulevar Louis Pasteur, 8	web	80.00	1,000.00 €	12.50 €	fair	Last business Bar/Cafeteria
Pindaro, 2	web	60.00	700.00 €	11.67 €	fair	Lay-out 2 rooms, air conditioning, heating
Pirandello, 8	web	60.00	700.00 €	11.67 €	good	Last business Bar/Cafeteria. 4 metres façade
Gustavo Pittaluga, 2	web	132.00	1,500.00 €	11.36 €	good	Open space. Exhaust pipe.
Plutarco, 6	web	40.00	600.00 €	15.00 €	fair	Open space. One shop window. Built in 1989.
Bulevar Louis Pasteur, 1	web	100.00	1,500.00 €	15.00 €	-	Open space. Shell condition.
ADJUSTED AVERAGE				12.87 €		

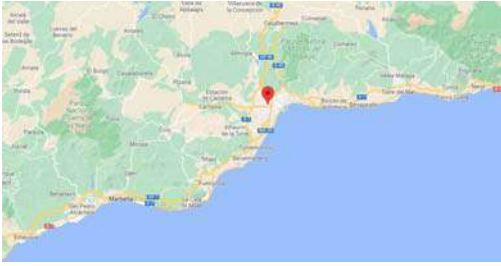
VALUATION CASH-FLOW

Academic Year	2019	2020	2021	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
SALES													
Net Long Term Lease				193.001	205.546	211.712	215.947	220.266	224.671	229.164	233.748	238.422	243.191
Average Nightly Rate (room)													
Short Term Rental				20.357	21.680	22.330	22.777	23.232	23.697	24.171	24.654	25.147	25.650
Average Monthly Rate (parking)													
Other Minor Departments (parking)				6.201	6.604	6.802	6.938	7.077	7.218	7.363	7.510	7.660	7.813
Commercial Rental:				61.310	65.295	67.254	68.599	69.971	71.371	72.798	74.254	75.739	77.254
- Retail premise				29.390	31.300	32.239	32.884	33.542	34.213	34.897	35.595	36.307	37.033
- Office (first floor, 1 st A)				10.800	11.502	11.847	12.084	12.326	12.572	12.824	13.080	13.342	13.609
- Apartm. Manag. (3 rd B, 5 th B, Atico E)				21.120	22.493	23.168	23.631	24.104	24.586	25.077	25.579	26.090	26.612
TOTAL SALES				280.868	299.125	308.099	314.261	320.546	326.957	333.496	340.166	346.969	353.908
COST OF SALES													
Salaries				73.470	78.245	80.593	82.205	83.849	85.526	87.236	88.981	90.761	92.576
Lease expenses				40.894	43.552	44.859	45.756	46.671	47.604	48.556	49.527	50.518	51.528
Maintenance costs				9.668	10.296	10.605	10.817	11.034	11.254	11.479	11.709	11.943	12.182
Supplies (electricity, water, gas, ...)				27.734	29.537	30.423	31.031	31.652	32.285	32.931	33.589	34.261	34.946
Others				1.534	1.633	1.682	1.716	1.750	1.785	1.821	1.857	1.895	1.932
TOTAL COSTS				153.299	163.264	168.162	171.525	174.955	178.455	182.024	185.664	189.377	193.165
GROSS OPERATING PROFIT				127.569	135.861	139.937	142.736	145.590	148.502	151.472	154.502	157.592	160.744
FIXED CHARGES													
Property Tax				9.059	9.648	9.938	10.136	10.339	10.546	10.757	10.972	11.191	11.415
Insurance				1.464	1.559	1.606	1.638	1.670	1.704	1.738	1.773	1.808	1.844
FF&E Reserve, other adds and deductions			1,0%	2.809	2.991	3.081	3.143	3.205	3.270	3.335	3.402	3.470	3.539
TOTAL FIXED CHARGES				13.332	14.198	14.624	14.917	15.215	15.519	15.830	16.146	16.469	16.799
TOTAL COST				166.631	177.462	182.786	186.442	190.170	193.974	197.853	201.810	205.847	209.963
CapEx per apartment (input)				2.500	2.663	2.742	2.797	2.853	2.910	2.968	3.028	3.088	3.150
% of apartments						20%	20%	20%	20%	20%			
CapEx				-	-	8.776	8.951	9.130	9.313	9.499	-	-	-
TOTAL CapEx				-	-	8.776	8.951	9.130	9.313	9.499	-	-	-
10 yrs CASHFLOW													
NOI	41%			114.237	121.663	116.537	118.868	121.245	123.670	126.144	138.355	141.123	143.945
Exit Value													2.878.900
Cash Flow				114.237	121.663	116.537	118.868	121.245	123.670	126.144	138.355	141.123	3.022.845
Results													
Gross Value				2.340.000 €									
Acquisition Costs (2,5%)				60.000 €									
Net Present Value				2.280.000 €									
Net Initial Yield				5,01%									
IIR before finance				7,00%									
Exit yield				5,00%									
Stabilized CPI / Growth				2,00%									

NET MARKET VALUE 30/09/22:
2,280,000 Euros

 1,055 €/m²

LOCATION



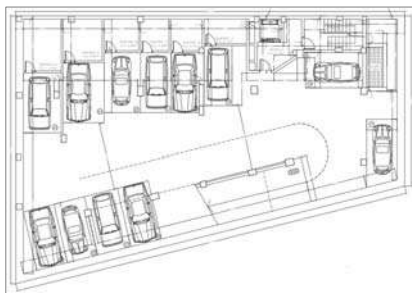
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
 Referencia catastral: 910001UP00000000X

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA	
Localización:	EN VEHILLAS (CARTAGENA) EN EL PRIMER PISO PARCELA RD-9C (910001UP00000000X)	Superficie gráfica:	100 m ²
Clase:	Urbano	Participación del inmueble:	1/100 m ²
Uso principal:	Comercial	Tipo:	Parcela con varias unidades (distintos horizontales)
Superficie construida:	127 m ²		
Área urbanizable:	200 m ²		

Este documento no es un certificado catastral, para ver datos detallados con verificación a través del 'Servicio a Ciudadanos' en el portal de geoservicios de la DGT.

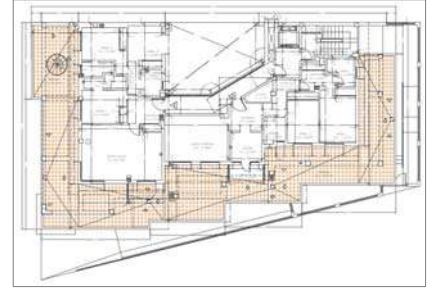
Sevilla, 24 de Septiembre de 2022

Basement Floor (-3)

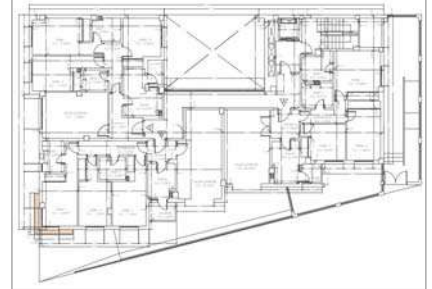


FLOOR PLAN

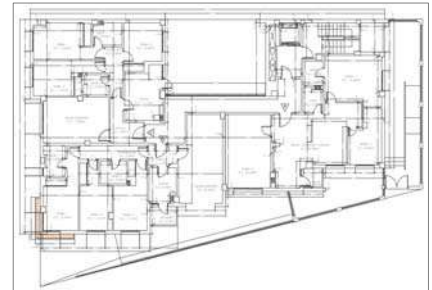
Rooftop Floor



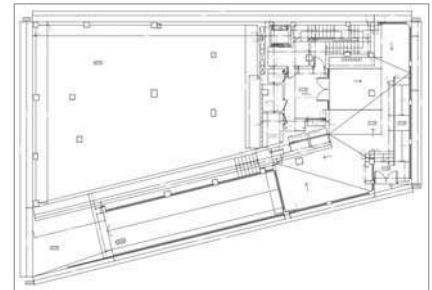
Second to Sixth Floor



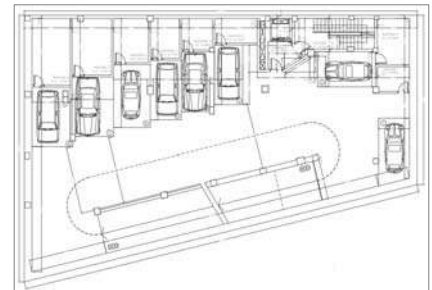
First Floor



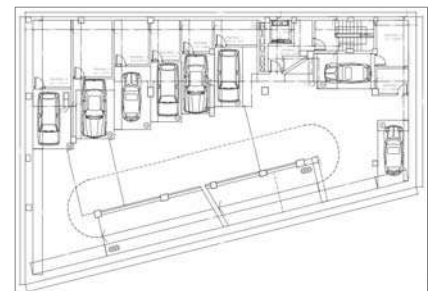
Ground Floor

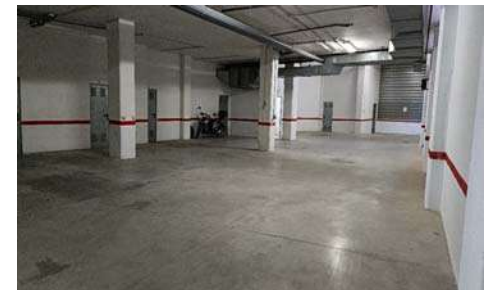


Basement Floor (-1)



Basement Floor (-2)





References 06 - PARKING Casas De Campo

Location

Address	C/ Casas de Campos 2, parking space 3
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29001

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Parking



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Málaga nº2	16965	-	645	305	29020000361524	3145201UF7634N0021ZZ

Description

The parking space is located on the second upper floor of a building with 1 basement floor, ground floor and 9 upper floors, all floors are for parking spaces. It has an elevator. The access to the parking is through Casas de Campos street nº 2.

The parking space is located near a column and has a rectangular shape, it is easily accessible. The floor area that was verified during the visit is the following: 2.26 m wide * 5.32 m deep.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Extension End Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Contractual Annual Rent (€/year)	Monthly Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
Vacant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Service Charges (€/year)	RE Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
400	53	-	-	-	-

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Internal Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Parking Floor 2, nº 3	-	12.02	13.00	13.20	13.00
TOTAL	0.00	12.02	13.00	13.20	13.00

MARKET

Market Commentary

The area where the parking space is located has a high demand of parking spaces and the supply in the area is medium-low. The price of the parking space varies depending on the size, the location in the car park, whether or not it has a storage room, as well as the ease of access and manoeuvrability. The difficulty on-street parking in the area is high.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Finished	Finished	Not Available	Urban Land	Residential	-	-	-

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Marbella Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the premises: The land is consolidated urban and the qualification is Residential Historic Town, subzone 1 "Historic Centre" (CH-1) (With identical scope to that of the PEPRI Centre, which is expressly declared in force, except for the provisions of certain articles).

Minimum plot size: 130 m²

Frontage width: 6.50 m

Buildable depth, occupation and patios: Depending on the type of courtyards (Type A: structuring) or (Type B: light).

Buildable area: Not fixed. Depending on the rest of parameters

Occupancy: Not fixed, depending on the maximum depth and courtyard.

Setbacks: Not allowed

Maximum height: For this street B+3+Attic

Minimum parking spaces: 1/100 m² dwelling, for plots S>300 m².

MARKET COMPARABLE SALES

Address	Source	Total Floor Area (m²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m²)	State of repair	Commentaries
Casas de Campos 2, Floor 7	web	13.00	60,000	4,615.38	Good	Parking space for car and motorbike, floor 7
Vendeja 7	web	13.00	45,000	3,461.54	Good	Parking space for car and motorbike
Alameda de Colon	web	13.00	55,000	4,230.77	Good	Parking space for large car. Ground floor - 1,
Alameda de Colon 12	web	13.00	60,000	4,615.38	Good	Parking space with storage room included, floor - 1
Martínez Campos, 19	Web	13.00	34,500	2,653.85	Good	Parking space for medium-sized car, 8th floor
AVERAGE				3,915.38		Adjusted Market Value (€/m²) 3,673.46

NET MARKET VALUE 30/09/22:

45,000 Euros

Reference 07 - ALMERIA APARTMENT

Location

Address	C/ San Leonardo, 23 - Mezzanine G
City	Almeria
Province	Almeria
Postal Code	04004

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Dwelling in residential building



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUJIR	Cadastral Reference
Almeria Nº1	9749	871	477	228	0401200083231	8276010WF4787N0067GY

Description

The property is located on the mezzanine of a multi-dwelling building of nine floors above ground level, being the ground floor for access portal and commercial premises, mezzanine for offices and housing, plus eight floors in height for housing, distributed in seven homes per floor. The building faces San Leonardo Street and its rear façade faces Juan Lirola Street, with access portals on both streets. It is a premise converted to a house, according to the registry excerpt and cadastrally. The property is oriented to two patios. It is distributed in living room, kitchen, toilet and three small bedrooms. The property was built in 1965 according to the cadastral documentation. It has two portals, the portal that gives access to the property has no elevator. The property needs updating as the necessary maintenance has not been carried out.
 Equipment: Electric storage tank for domestic hot water (DHW) and heating. It does not have a heat pump for heating/cooling.
 Specifications of finishes: Floors: Ceramic tile flooring in the main rooms. Walls and floors: bathrooms, toilet and kitchen with tiled and other finishes with smooth paint. Wooden exterior carpentry with single glazing. Interior carpentry of lacquered wood. We assume in the valuation that the property is duly licensed for residential use.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Extension End Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Contractual Annual Rent (€/year)	Monthly Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
Tenant-free	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Commentaries
300	429	-	-	-	We have considered a hypothetical lease contract at standard lease terms. We have assumed that the tenant stays during all lease contract term. We assume that it has a residential license

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Floor Plans Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Land Registry Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²)
Mezzanine	-	67.00	85.00	67.00	67.00
TOTAL	-	67.00	85.00	67.00	67.00

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m ²
6,084	507	7.57
6,084	507	7.57

MARKET

Market Commentary

In the rent study we have collected the properties that are available at the date of this valuation. The supply of housing is average, extending the scope of search for comparables given the characteristics of the property. The average unit market value on offer would be between 6.00 €/m²/month and 9.00 €/m²/month, with a wide dispersion depending on the quality and surface area of the property. In the case of the property we are analyzing, there is no comparable rental market for this asset given the state of conservation, where it is located, its orientation to a patio, and its scarce natural light.
 For information purposes, it is considered that if it were in a correct state of repair and taking into account the characteristics of the property and the limiting characteristics regarding the use it has, we understand that the market rent that could be reached would be around 8€/m²/month.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
NNSS de Santanyi	08/11/1985	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	0	0.34	20%

Urban Planning Commentaries

According to the General Urban Development Plan of Almeria, finally approved on June 24, 1998 and published in the BOJA on July 16, 1998, we have obtained the following information regarding urban planning:
 - Classification of the Land: Residential Use. Ordinance CENb (Centro Ensanche)

MARKET COMPARABLE LETTINGS - ALQUILERES

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Puerta Purchena 22	web	60.00	430	7.17	Good	1st floor without elevator. 1 Bedroom. Terrace
San Leonardo, 46	web	111.00	650	5.86	Good	4st floor with elevator. 3 Bedroom. Balcony
Doctor Antonio Villaespesa, 5	web	76.00	540	7.11	Good	7st floor with elevator. 3 Bedroom. For students
Puerta de Purchena, 2	web	60.00	450	7.50	Good	1 st floor without elevator. 1 Bedroom.
C/ Malecón de San Blas 1	web	90.00	700	7.78	Good	2st floor with elevator. 2 Bedroom. Terrace
AVERAGE				7.08		Adjusted Market Rent (€/m²/month)

7.57

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs	2.50%	%
Non recoverables		
Service Charges	300.00	€/year
Insurance	0.00	€/year
Real Estate Tax	429.00	€/year
Passing Rent	0.00	€/month
Market Rent	507.03	€/month
Refurbishment	0	€/m ²
Work duration	0	months
Discount Rate	7.75%	%
Exit Yield	5.75%	%
Vacancy period	2	months
Investor activity	Medium	
Price potential growth	Medium	
Sales period	>3- <9	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs	1.00%	%
Indexations	CPI	Market (nominal)
Year 1	2.00%	6.50%
Year 2	3.00%	3.00%
Year 3	2.00%	2.00%
Year 4	2.00%	2.00%
Year 5	2.00%	2.00%
Year 6	2.00%	2.00%
Year 7	2.00%	2.00%
Year 8	2.00%	2.00%
Year 9	2.00%	2.00%
Year 10	2.00%	2.00%
Management Costs	1.00%	%
Letting Fees	1	month of rent
Maintenance Costs	1.00%	%
Insurance Costs	2.00%	%

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Market Rent	1,620	6,626	6,774	6,910	7,048	7,189	7,333	7,479	7,629	7,782
Rent		0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1,620	6,626	6,774	6,910	7,048	7,189	7,333	7,479	7,629	7,782
COSTS										
Letting Fees	540	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Insurance Costs	32	133	135	138	141	144	147	150	153	156
Management Costs	16	66	68	69	70	72	73	75	76	78
Maintenance Costs	16	66	68	69	70	72	73	75	76	78
Services charges	300	309	318	328	338	348	358	369	380	391
Other Costs RE Cost	438	451	460	469	478	488	498	508	518	528
TOTAL COSTS	1,342	1,025	1,049	1,073	1,098	1,123	1,149	1,176	1,203	1,231
NOI	278	5,601	5,725	5,837	5,950	6,066	6,184	6,304	6,426	6,551
Capex	20,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.928	0.861	0.799	0.742	0.689	0.639	0.593	0.550	0.511	0.474
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113,927
Net Cash Flows	-19,842	4,824	4,577	4,330	4,097	3,876	3,667	3,469	3,282	57,113

NET MARKET VALUE 30/09/22:

67,000 Euros
1,000 €/m²

GROSS MARKET VALUE
(Net of Acquisition Costs)

69,000 Euros
1,030 €/m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8276010WF4787N0067GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL SAN LEONARDO 23 Es: E PHEN PL:G0
 04004 ALMERIA (ALMERÍA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 86 m²
Año construcción: 1965

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVENDA	RENOB.	74
Elementos comunes		11

PARCELA

Superficie gráfica: 1.063 m²
Participación del inmueble: 0,935000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (division horizontal)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la STC".

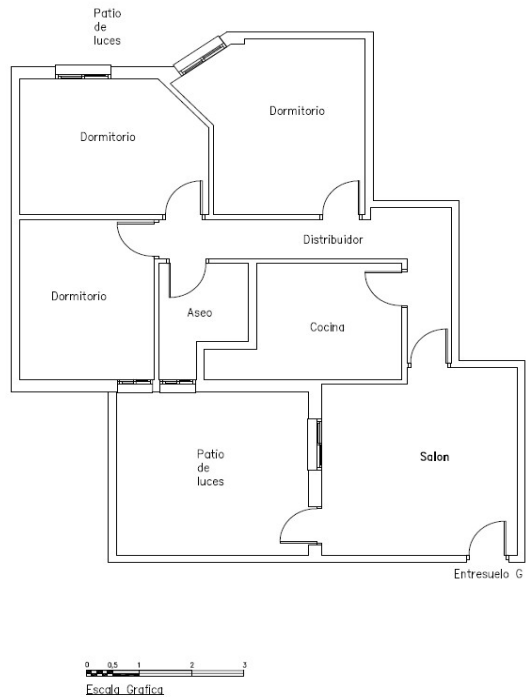
Jueves, 18 de Agosto de 2022

GRAPHIC INFORMATION

LOCATION



Floor Plan



Aerial view





Reference 08.1 - AGUAMARINA URBAN LAND U-CMO-09

Location

Address	Calle Aguamarina, s/n, vs Calle Topacio
City	Roquetas de Mar
Province	Almería
Postal Code	04740

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Land for Residential Use



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Roquetas de Mar nº1	17457	1520	185	85	04014000073113	2083325WF3628S0001XA

Description

The asset under valuation consists of a 270 m² urban land plot according to the client information. It is located in Roquetas de Mar, a Spanish municipality and town located on the western coast of the province of Almería, in the autonomous community of Andalusia; it borders the municipalities of El Ejido, La Mojenera, Vicar and Enix. The land is located in a heterogeneous urban area, close to the La Mojenera road, in the area known as Cortijo de los Morenos, next to the centre of Cortijos de Marín. Surrounded by undeveloped area mainly used for greenhouse cultivation. The land is located within the U-CMO-09 "Sur Carretera de la Mojenera 3" planning area, a non-consolidated urban land, adjacent to areas of consolidated urban land. In general the communications are good, at the moment it is accessed by La Mojenera road, being pending to finish the construction of a fast road that passes a few metres from the plot. Parking is sufficient at surface level (in this area). The main activities are wholesale, retail, construction and restaurants. According to the census of the Institute of Statistics of Andalusia in 2021: 98.725 inhabitants. The trend, with respect to the census of 2020, is: Increasing. With an extension of 59.77 km², the density is 1.651,75 inhabitants/Km².

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area (*)	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building foot-print
PGOU Roquetas de Mar	03/03/2009	not finished	not finished	Not Available	Land Suitable for Development	Residential (free market)	12,323	1.00	-

(*) for the Main Use and for the entire sector U-CMO-09

General Urban Planning Commentaries

Planning Area U-CMO-09 "Sur Carretera de la Mojenera 3". It is undeveloped, pending Partial Management Plan, Reparcelling Project and Urbanisation Project. P.G.O.U. of Roquetas de Mar finally approved on 03 March 2009 and published in the BOJA nº 126, 01/07/2009. Non-consolidated urban land according to P.G.O.U. 2009. AMBITO U-CMO-09 has 19,561 m², being 19,561 m² of land with use. The global use is RESIDENTIAL. The predominant use is MULTI-DWELLINGS. Assignment of buildability of 10%. Coef. of buildability: 1.00 m²t/m²s. Maximum buildable area: 19,561 m²t. Right average uses "Aprovechamiento medio": 0.877 uas/m²s. The development objectives and criteria are as follows: Development of residential uses and obtaining facilities and open spaces. To guarantee road and pedestrian connections and the integration of the urban structure into the surroundings. Introduction of environmental quality criteria in the design and execution of the project.

Planning Parameters

Land classification and urban development conditions
Land classification: Residential
Conditions of use:
Objective use: 17.145 uas
Subjective use: 15.431 uas
Assignment 10%; 1.715 uas
Minimum reserves for endowments:
Parks and gardens: 3.521 m².
Other allocations: 2.347 m²
Maximum density: 65 vda/Ha
Maximum number of dwellings: 127.
DETAILED ZONING
Detailed uses % Buildings (m²t)
Tertiary 10% 1.956
Residential Free Market 63% 12.323
Residential Affordable market 27% 5.281

Comments

The municipality is paralysed at the urban planning level, with all its sectors undeveloped; mainly due to the fact that when the PGOU was finally approved in 2009, it was immersed in the early days of the economic crisis, paralysing private initiative for the development of real estate developments; with several developments in the area of Las Salinas and others, developed under the previous PGOU, yet to be marketed and awarded to the banks. The future development area U-CMO-09 "Sur Carretera de la Mojenera 3", considers the construction of free market housing, affordable housing and tertiary units. We have estimated a time schedule of 12 months for approval of the planning, 12 months for re-allotment and urbanization project and 12 months for urbanization works. The contributed land to the new development area is 270 m²s what represents a 1.38% of the total development area U-CMO-09.

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Provided Land Area (m ² s) (*)	Registry Land Area (m ² s) (**)	Lease Land Area (m ² s)	Land Area Adopted (m ² s) (*)
Aguamarina	203.00	270.00	2,009.65	-	270.00
TOTAL	203.00	270.00	2,009.65	-	270.00

(*) Land area provided by the client

(**) After some segregations rest of non-described land

PROPOSED DEVELOPMENT - U-CMO-09

Floor	Floor Area (m ²)	Market Value (€/m ²)	Market Value (€)
Retail	1,760.40	550.00	968,220
Resi free market	10,000.00	1,000.00	10,000,000
Resi affordable+gar+sto	5,227.50	795.81	4,160,091
Garage+Storage free market	4,630.00	545.14	2,524,000
TOTAL	21,617.90	816.56	17,652,311

MARKET
Market Commentary

The residential market in the area where the asset under valuation is located has a demand that does not meet the existing supply. The average selling price of properties, taking into account second hand properties, was € 650-800 per square metre, compared to the provincial average of € 1,209. In the case of a new development, these unit values can be increased to around €1,000/m². Unit values can vary depending on the characteristics services and common areas of the development.

MARKET COMPARABLE SALES RESIDENTIAL

Address	Source	Total Floor Area (m ²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Carretera de la Mojonera	web	90	€ 85,000.00	944.44	Very good	5rd ext. with lift. 3bedroom garage, 2B. Garage. Terrace
Calle Ágata	web	73	€ 55,900.00	765.75	Good	3rd ext. With lift. 1bedroom Garage. 2004. Good condition.
Carretera de la Mojonera, 288	web	90	€ 80,000.00	888.89	Very good	3rd ext. With lift. 2 bedrooms. 2010. Good condition.
Calle Rábita, 4	web	63	€ 59,900.00	950.79	New	New development. 1st ext. with lift. 2 bedrooms
Calle Jordi Tarrés	web	57	€ 72,200.00	1,266.67	New	New development. Near the beach. 1 bedroom
AVERAGE				963.31		Adjusted Market Value (€/m²) 1,000.00

MARKET COMPARABLE SALES RETAIL

Address	Source	Total Floor Area (m ²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Carretera de la Mojonera	web	366	€ 199,000.00	543.72	fair	Retail unit divided in 3 spaces
Calle Ágata	web	230	€ 121,000.00	526.09	shell condition	Retail unit in shell condition
Carretera de la Mojonera	web	626	€ 310,000.00	495.21	shell condition	Retail unit of 326 m ² with 300 m ² of basement, to renovate
Calle Cavilantes	web	150	€ 61,900.00	412.67	shell condition	Open plan retail unit
Comunidad de Cantabria	web	219	€ 122,500.00	559.36	shell condition	Retail unit on main avenue
AVERAGE				507.41		Adjusted Market Value (€/m²) 550.00

VALUATION RESULTS
RESIDUAL CALCULATION

U-CMO-09 "Sur Carretera de la Mojonera 3"
Residential Development

Valuation Date 30/09/2022

Uses	Built Area m2	Units Uds	Hard Costs		Market Value		Gross Development Value euros	Discount Rate (*) %
			euros/m2	euros	euros/m2	eur/ud		
Retail	1,760.40	9	277	487,939	550	107,580	968,220	15.00%
Resi free market	10,000.00	80	577	5,773,404	1,000	125,000	10,000,000	15.00%
Resi affordable+gar+	5,227.50	34	491	2,566,921	796	122,356	4,160,091	15.00%
Garage+Storage free	4,630.00	118	370	1,712,139	545	21,390	2,524,000	15.00%
Total	21,617.90			10,540,403			17,652,311	

DEVELOPMENT SCHEDULE								
CONSTRUCTION SCHEDULE (months)								
	Management	Urbanization Works		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Star	1	26	Inicio	39	0	0	0	0
End	25	38	Fin	57	0	0	0	0
Term	24	12	Duración	18	0	0	0	0

SALES								
				Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
at contract	20%	Inicio	39	0	0	0	0	0
at delivery	80%	Fin	63	0	0	0	0	0
	100%	Duración	24	0	0	0	0	0

SPLIT BY USES								
				Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Retail	100%			100%	0%	0%	0%	0%
Resi free market	100%			100%	0%	0%	0%	0%
Resi affordable+gar+	100%			100%	0%	0%	0%	0%
Garage+Storage free	100%			100%	0%	0%	0%	0%

COSTS						
	%		euros		% costes	% ventas
Land Cost			1,762,854		13.85%	9.99%
Land Acquisition Costs	2.50%		45,201		0.36%	0.26%
Total Land Cost			1,808,055		14.21%	10.24%
Planning Costs			15,000		0.12%	0.08%
Urbanization Hard Costs			391,220		3.07%	2.22%
Urbanization Soft Costs	10.00%	Pec ur	39,122		0.31%	0.22%
Urbanization			430,342		3.38%	2.44%
Demolition Costs			0		0.00%	0.00%
Project Fees	2.50%	PEC ed	263,510		2.07%	1.49%
Construction Management Fees	2.50%	PEC ed	263,510		2.07%	1.49%
Licenses and Taxes	4.00%	PEC ed	421,616		3.31%	2.39%
Construction Costs (Contract)			10,540,403		82.82%	59.71%
Health & Safety	0.50%	PEC ed	52,702		0.41%	0.30%
Contingencies	1.00%	PEC ed	105,404		0.83%	0.60%
Soft Costs related to Construction Costs			11,647,146		91.51%	65.98%
Taxes	0.50%	PEC ed	52,702		0.41%	0.30%
Marketing	1.00%	venta	176,523		1.39%	1.00%
Management Costs	2.00%	venta	353,046		2.77%	2.00%
Insurance	0.50%	PEC ed	52,702		0.41%	0.30%
Soft Costs related to Development Costs			634,973		4.99%	3.60%
Total Costs			12,727,461		114.21%	82.34%
Margin (Total Income-Total Costs)			4,924,850			27.90%
Total Income			17,652,311			110.24%

PRESENT VALUE				
Market Value	Land Area (m ²)	Built Area a/g (m ²)	Built Area (m ²)	Value
Gross Present Value €	19,561	15,585		1,808,055
Acquisition Costs €				44,100
Net Present Value €	90 €/m²	113 €/m²		1,764,000

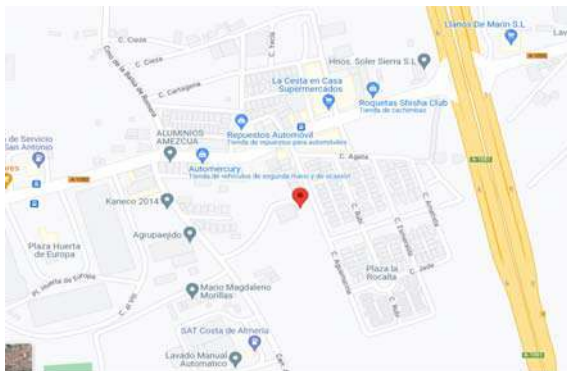
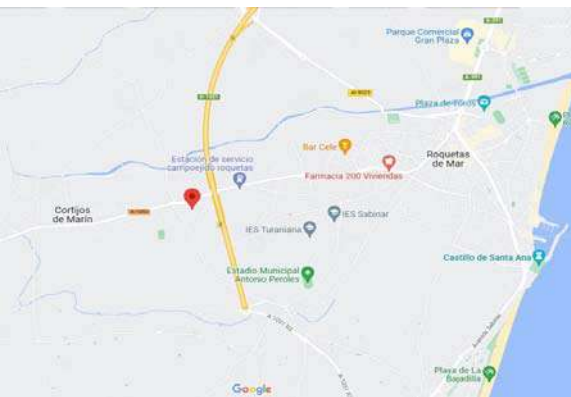
NET MARKET VALUE 30/09/22 (1,38%):

24,300 Euros

90 €/m²

(*) Discount rate without inflation or financing

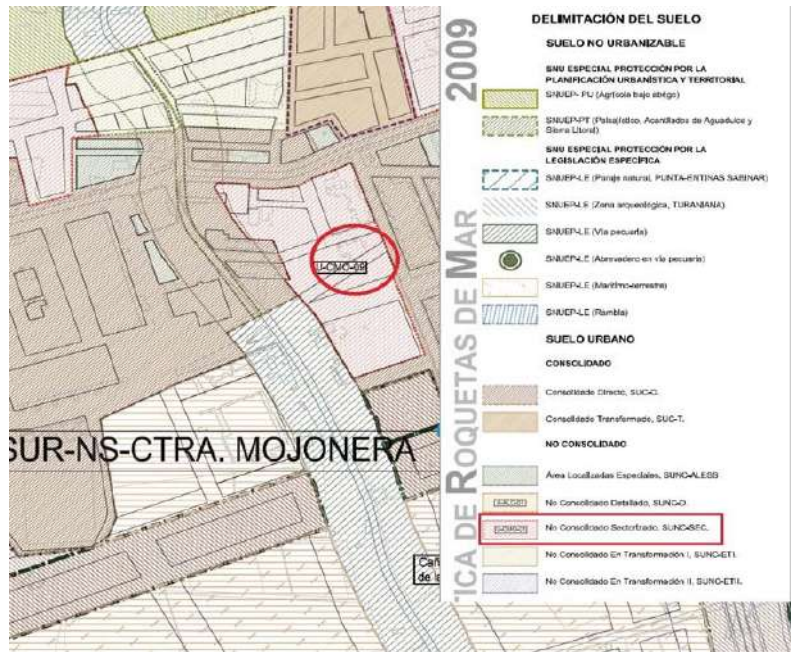
LOCATION



Site Plan



Planning Map



Cadastral Information

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 306300048-306300019A

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL AGROPECUARIA (NUE) SUELO
SITIO ROQUETAS DE MAR (MURCIA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Área construida:

PRINCIPALES

Superficie gráfica: 203 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SGC'.

Valencia, 30 de Septiembre de 2022

U-CMO-09

Descripción	Superficie	Superficie construida
Parcela	203,00	0,00
Parcela (sin edificar)	1,80	0,00
Parcela (con edificación)	201,20	0,00
Parcela (sin edificar)	19,80	0,00
Parcela (con edificación)	183,40	0,00
Parcela (sin edificar)	183,40	0,00
Parcela (con edificación)	19,80	0,00

Reservados mínimos para el propietario

Parcela y parcela (m ²)	0,00
Parcela (m ²)	0,00
Parcela (m ²)	0,00

U-CMO-09

Reservados mínimos para el propietario

Descripción	Superficie	Superficie construida
Parcela	203,00	0,00
Parcela (sin edificar)	1,80	0,00
Parcela (con edificación)	201,20	0,00
Parcela (sin edificar)	19,80	0,00
Parcela (con edificación)	183,40	0,00
Parcela (sin edificar)	183,40	0,00
Parcela (con edificación)	19,80	0,00

Reservados mínimos para el propietario

Parcela y parcela (m ²)	0,00
Parcela (m ²)	0,00
Parcela (m ²)	0,00

Reservados mínimos para el propietario

Descripción	Superficie	Superficie construida
Parcela	203,00	0,00
Parcela (sin edificar)	1,80	0,00
Parcela (con edificación)	201,20	0,00
Parcela (sin edificar)	19,80	0,00
Parcela (con edificación)	183,40	0,00
Parcela (sin edificar)	183,40	0,00
Parcela (con edificación)	19,80	0,00



Reference 08.2 - AGUAMARINA DEVELOPABLE LAND - Z - CAP-14 Rocalla 3

Location

Address	Calle Aguamarina, s/n, vs Calle Zafiro
City	Roquetas de Mar
Province	Almería
Postal Code	04740

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Land for Industrial Use

ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Roquetas de Mar nº1	17457	1520	185	85	04014000073113	-

Description

The asset under valuation consists of a 1,028 m² developable land plot according to the client information. It is located in Roquetas de Mar, a Spanish municipality and town located on the western coast of the province of Almería, in the autonomous community of Andalusia; it borders the municipalities of El Ejido, La Mojenera, Vicar and Enix. The land is located in a heterogeneous urban area, close to the La Mojenera road, in the area known as Cortijo de los Morenos, next to the centre of Cortijos de Marín. Surrounded by undeveloped area mainly used for greenhouse cultivation. The plot is located within the General System of Open Spaces SG-ELV-9, which is attached to the Sector of Urban Land Z-CAP-14 "Rocalla 3"; adjacent to areas of consolidated urban land. Parking is sufficient at surface level (in this area). The main activities are wholesale, retail, construction and restaurants. According to the census of the Institute of Statistics of Andalusia in 2021: 98.725 inhabitants. The trend, with respect to the census of 2020, is: Increasing. With an extension of 59.77 km², the density is 1.651,75 inhabitants/Km².

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area (m ²)	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Roquetas de Mar	03/03/2009	not finished	not finished	Not Available	Land Suitable for Development	Industrial General	85,815	0.50	-

(* for the Main Use and for the entire sector Z-CAP-14

General Urban Planning Commentaries

Planning Area Z-CAP-14 "Rocalla 3". It is undeveloped, pending Partial Management Plan, Reparcelling Project and Urbanisation Project. P.G.O.U. of Roquetas de Mar finally approved on 03 March 2009 and published in the BOJA nº 126, 01/07/2009. General System of Open Spaces SG-ELV-9, which is attached to the Sector Z-CAP-14 "Rocalla 3". Z-CAP-14 has 98,349 m², being 134,106 m² of land with use; since it has three general systems attached to it, totalling 35,757 m²s, among which is the SG-ELV-9, which has 14,968 m²s. The global use is PRODUCTION FACILITIES. The predominant use is INDUSTRIAL GENERAL. Assignment of buildability of 10%. Coef. of buildability: 0.50 m²t/m²s. Maximum buildable area: 49,174 m²t. Right average uses "Aprovechamiento medio": 0.379 uas/m²s. The development objectives and criteria are as follows: Land suitable for the implementation of economic activities due to the strategic position provided by the new structuring communication routes.

Planning Parameters

Land classification and urban development conditions
Land classification: Production facilities
Conditions of use:
Objective use: 50,404 uas
Subjective use: 45,710 uas
Assignment 10%; 5,079 uas
Minimum reserves for endowments:
Parks and gardens: 11,802 m².
Other allocations: 4,917 m²
Maximum density: 0 vda/Ha
DETAILED ZONING
Detailed uses % Buildings (m²t)
Tertiary 10% 9,535
General Industrial 90% 85,815

Comments

The municipality is paralysed at the urban planning level, with all its sectors undeveloped; mainly due to the fact that when the PGOU was finally approved in 2009, it was immersed in the early days of the economic crisis, paralysing private initiative for the development of real estate developments; with several developments in the area of Las Salinas and others, developed under the previous PGOU, yet to be marketed and awarded to the banks. The future development area Z-CAP-14 "Rocalla 3", considers the construction of industrial properties (90% of total buildable area) and tertiary property (10%). We have estimated a time schedule of 24 months for approval of the planning, 12 months for re-allotment and urbanization project and 24 months for urbanization works. The contributed land to the new development area is 1,028 m²s what represents a 0.77% of the total development area Z-CAP-14 "Rocalla 3" together with the General Systems, (SG-ELV-8, SG-ELV-9 and SG-ELV-10).

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Provided Land Area (m ² s) (*)	Registry Land Area (m ² s) (**)	Lease Land Area (m ² s)	Land Area Adopted (m ² s) (*)
Aguamarina / Zafiro	-	1,028.00	2,009.65	-	1,028.00
TOTAL	0.00	1,028.00	2,009.65	-	1,028.00

(* Land area provided by the client

(**) After some segregations rest of non-described land

PROPOSED DEVELOPMENT - Z-CAP-14

Floor	Floor Area (m ²)	Market Value (€/m ²)	Market Value (€)
Tertiary Retail	8,581.50	872.73	7,489,309
Industrial Warehouse	77,233.50	800.00	61,786,800
Parking Retail	2,580.00	0.00	0
TOTAL	88,395.00	783.71	69,276,109

MARKET

Market Commentary

The future sector will comprise the construction of new industrial estate. We have used the investment method of valuation to get to the gross development value of the properties to be developed. We have look to industrial properties that are offered for rent range between 2.50 and 4.50 €/moth/m². We estimate that the rent that could be achieved is 3 €/moth/m². The resulting market value would be 800 €/m² using a cap rate of 4.5%. There is also a part of the future development for tertiary use. We understand that the most probable development within the tertiary use would be retail warehouses. We have undertaken research of the available units and they range between 3.80 and 4.70 €/moth/m². The resulting market value is 873 €/m² using a cap rate of 5.5%.

MARKET COMPARABLE LETTINGS INDUSTRIAL

Address	Source	Total Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Sale Price (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Calle Bronce, 9	web	341	€ 900.00	2.64	fair	271.58 m ² on GF and 69.52 m ² (mezzanine floor).
La Gangosa (Vicar)	web	280	€ 700.00	2.50	fair	6 m free eaves height, small office on ground floor.
La Gangosa (Vicar)	web	400	€ 1,100.00	2.75	fair	open space, small office on ground floor
Avenida 2005 s/n (Mojonera)	web	700	€ 1,800.00	2.57	good	New development. Good access form the dual carriage road.
Las Norias (El Ejido)	web	200	€ 900.00	4.50	fair	open space, second hand
AVERAGE				2.99		Adjusted Rental Value (€/m²) 3.00

MARKET COMPARABLE LETTINGS RETAIL

Address	Source	Total Floor Area (m ²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Avda. Carlos III, Agua Dulce (Roquetas)	web	650	€ 2,500.00	3.85	fair	Retail unit with two facades. Last business supermarket.
Bulevar de la Gangosa (Vicar)	web	546	€ 2,500.00	4.58	shell condition	Open space retail unit
Puerto Sur (Aguadulce)	web	420	€ 1,600.00	3.81	fair	On going business supermarket.
Avda. Sabinar (Roquetas)	web	320	€ 1,500.00	4.69	fair	Open plan retail unit, air conditioning
El Parador (Roquetas)	web	250	€ 1,000.00	4.00	poor	Open space retail unit, corner position
AVERAGE				4.18		Adjusted Market Value (€/m²) 4.00

VALUATION RESULTS

RESIDUAL CALCULATION

Uses	Built Area (m ²)	Units	Hard Costs		Market Value		Gross Development Value (euros)	Discount Rate (%)
			euros/m ²	euros	euros/m ²	eur/ud		
Tertiary Retail	8,581.50	8	485	4,165,826	873	936,164	7,489,309	16.00%
Industrial Warehouse	77,233.50	14	441	34,084,032	800	4,413,343	61,786,800	16.00%
Parking Retail	2,580.00	86	387	997,815	0	0	0	16.00%
	0.00	0	0	0	0	0	0	16.00%
Total	88,395.00			39,247,673			69,276,109	

DEVELOPMENT SCHEDULE

CONSTRUCTION SCHEDULE (months)

Star	Management	Urbanization Works		Phase				
				Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
End	1	38	Inicio	63	0	0	0	0
Term	37	62	Fin	87	0	0	0	0
	36	24	Duración	24	0	0	0	0

SALES

			Phase				
			Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
at contract	20%	Inicio	63	0	0	0	0
at delivery	80%	Fin	99	0	0	0	0
	100%	Duración	36	0	0	0	0

SPLIT BY USES

		Phase				
		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Tertiary Retail	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Industrial Warehouse	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Parking Retail	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	0%	0%	0%	0%

COSTS

	%	euros	% costes	% ventas
Land Cost		4,364,791	9.19%	6.30%
Land Acquisition Costs	2.50%	111,918	0.24%	0.16%
Total Land Cost		4,476,709	9.43%	6.46%
Planning Costs		25,000	0.05%	0.04%
Urbanization Hard Costs		1,475,235	3.11%	2.13%
Urbanization Soft Costs	10.00%	147,524	0.31%	0.21%
Urbanization		1,622,759	3.42%	2.34%
Demolition Costs		0	0.00%	0.00%
Project Fees	2.50%	981,192	2.07%	1.42%
Construction Management Fees	2.50%	981,192	2.07%	1.42%
Licenses and Taxes	4.00%	1,569,907	3.31%	2.27%
Construction Costs (Contract)		39,247,673	82.65%	56.65%
Health & Safety	0.50%	196,238	0.41%	0.28%
Contingencies	1.00%	392,477	0.83%	0.57%
Soft Costs related to Construction Costs		43,368,678	91.33%	62.60%
Taxes	0.50%	196,238	0.41%	0.28%
Marketing	1.00%	692,761	1.46%	1.00%
Management Costs	2.00%	1,385,522	2.92%	2.00%
Insurance	0.50%	196,238	0.41%	0.28%
Soft Costs related to Development Costs		2,470,760	5.20%	3.57%
Total Costs		47,487,197	109.43%	75.01%
Margin (Total Income-Total Costs)		21,788,912		31.45%
Total Income		69,276,109		106.46%

PRESENT VALUE

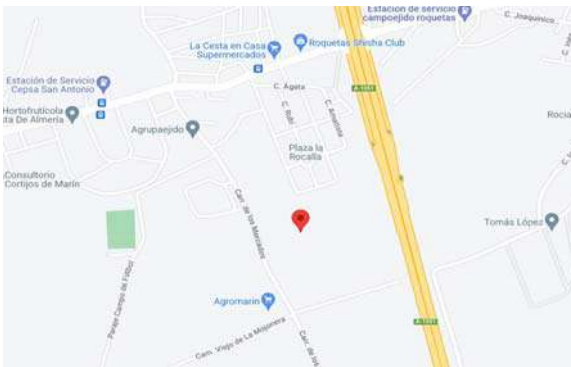
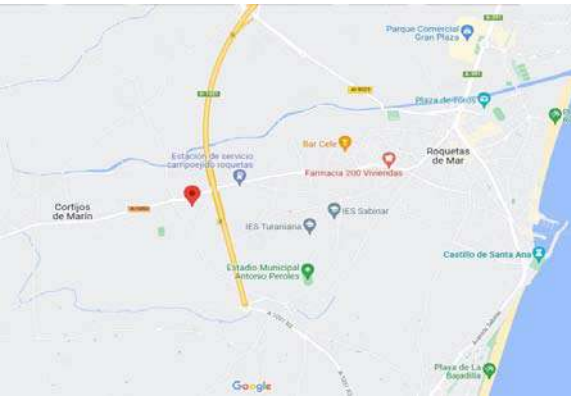
Market Value	Land Area (m ²)	Built Area a/g (m ²)	Built Area (m ²)	Value
Gross Present Value €	98,349	85,815		4,476,709
Acquisition Costs €				109,200
Net Present Value €	44 €/m²	51 €/m²		4,368,000

NET MARKET VALUE 30/09/22 (1,38%):

33,500 Euros
32.59 €/m²

(*) Discount rate without inflation or financing

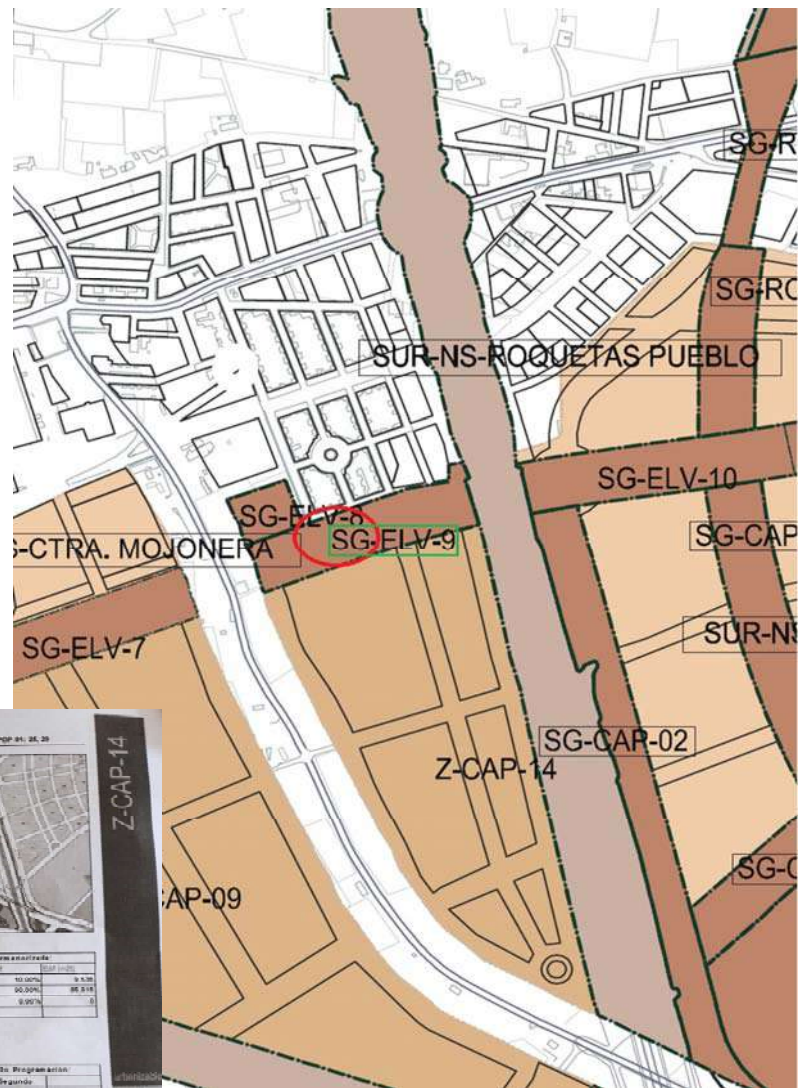
LOCATION



Site Plan



Planning Map



Z-CAP-14
Reserva 1
 Los Capataces AR, ADE 48 33855 Plano PDP 01, 25, 29

Indicador	Indicador	Producciones	Condiciones de aprovechamiento
Superficie total (m ²)	5,82		Agua: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable máxima (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable mínima (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable máxima (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable mínima (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable máxima (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable mínima (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable máxima (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año
Superficie edificable mínima (m ²)	48,174		Dotación: 0,000 m ³ /año

Ordenación pormenorizada

Uso	Porcentaje	Superficie
Reserva	100,00%	5,82
Industrial General	0,00%	0,00
Reserva	0,00%	0,00

Condiciones de desarrollo Programación:

Actividad	Período	Inicio	Fin
Urbanización	Plen. Parcial	0 meses	0 meses
Construcción	Plen. Parcial	1 mes	1 mes
Urbanización	Plen. Parcial	18 meses	18 meses

PICTURES



Reference 09 - HOTEL BAVIERA

Location

Address	Calvario, 4
City	Marbella
Province	Andalusia
Postal Code	29601

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Hotel



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella, 2	63	1997	983	51	29029000371076	0824106UF3402S0001HE
Marbella, 2	64	1696	689	110	29029000371076	0824106UF3402S0001HE
Marbella, 2	141	1377	372	224	29029000371151	0824101UF3402S0001JE

Asset Features

Status	In operation	#Rooms	41	Floor Areas	Hotel	Parking
Hotel Category (stars)	3	#Bars	1	Register m ²	2,232.00	911.28
		#Restaurants	1	Cadastral m ²	2,307.00	911.00
		#Meeting Rooms	1	Considered m ²	2,437.00	
		#Parkings units	29			

Description

Currently the building is in good condition (including the FF&E) and is divided into basement, ground floor, eight floors and the rooftop floor, all in a single volume with access from Calvario street. It is a building built in 1969 according to the Cadastre, and has been renovated throughout its useful life. It has a building area of 2.437 sqm, according to the plans provided by the Client. We have verified that the plans are reasonably adapted to the built reality. The building is a 3-star hotel with a capacity of 41 double rooms. The ground floor and basement have the common uses of the building, preserving its main access from Calvario street. The accommodation units are located between the first and eighth floor, and have a bedroom with bathroom. Below we define the surface and distribution of each floor:

- Basement: 333,92m² built-up area (staff dressing room, machine room and two meeting rooms -there are no accommodation units)
- Ground floor: 331,60m² built-up area (reception hall, bar-restaurant, kitchen, office, luggage room, accessible toilet, archive and an outdoor terrace - there are no accommodation units)
- First floor: 363,07m² built-up area (9 accommodation units are located)
- Second floor: 284,52m² built-up area (5 accommodation units are located)
- Floor type: 187,69m² built-up area (5 accommodation units are located)
- Eighth floor: 185,44m² built-up area (2 accommodation units are located). The restaurant space is rented and provides a complete restaurant service to the hotel (breakfast, lunch and dinner).

The parking service is provided in the basement of the building located next door, in the El Cisne building (calvario, 6). The car park has 29 parking spaces.

Fundamental elements of the property:

- Foundation: Reinforced concrete
- Structure: Reinforce Facade: White facing
- Roof: Flat, roofing membrane cover.

Main facilities:

- Fire protection installation (including an outdoor emergency stairs)
- natural gas installation
- photovoltaic panels on roof
- boilers
- cistern
- security installation
- ventilation installation
- telecommunications installation
- lift.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Registry Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Internal Area (m ²) (*)	Floor Area Adopted (m ²) (**)
Hotel - Rooftop Floor			6.00		
Hotel - Eighth Floor		139.00	125.00		185.44
Hotel - Seventh Floor		176.00	183.00		187.69
Hotel - Sixth Floor		176.00	187.00		187.69
Hotel - Fifth Floor		176.00	187.00		187.69
Hotel - Fourth Floor		176.00	187.00		187.69
Hotel - Third Floor		176.00	187.00		187.69
Hotel - Second Floor		176.00	196.00		284.52
Hotel - First Floor		327.00	359.00		363.07
Hotel - Ground Floor		330.00	348.00		331.60
Hotel - Basement		380.00	342.00		333.92
Hotel - TOTAL		2,232.00	2,307.00		2,437.00
Parking (basement)		911.28	911.00		911.28

Internal Area (not provided). Floor Area Adopted are taken from plans provided by the client.

(*) Internal Area includes the rooftop terrace

(**) Floor Area Adopted is the built area

MARKET

Market Commentary

According to data from Site Minder's World Hotel Index, hotel reservations from abroad increased by 48.8% through August. 60% of July guests came from abroad. Thus, Spain continues to grow in international tourist arrivals. Figures are recorded that represent a volume of reservations of 103.9% over the pre-COVID figures, in contrast to the average of the 40 leading world destinations, which is 94.9%. According to this same source, most Spanish capitals already exceed pre-pandemic levels: Barcelona stands out with 108.67% of the 2019 figures, followed by Malaga (103.56%) and Madrid (100.46%), while that are about to reach those levels Seville (98.39%) and Valencia (91.63%). If we look at the volume of investment made in 2021, only in its first six months was the total figure generated in 2020 already reached. In 2020 an investment volume of 955 million euros was recorded, while in the six months of last year, 1,094 million euros were already registered. At the end of 2021, hotel investment reached the not inconsiderable figure of 3,180 million euros, also much higher than the 2019 figure with 2,518 million euros. As in past years, if by location the investment has been concentrated in Madrid, Barcelona, the two archipelagos and Andalusia (adding all these locations to 81% of the total), by type of asset it has focused on those of higher quality, where the "yields" have stood out for their low levels. Hotel occupancy during 2021 has been 20% higher than the previous year, although it is still lower than the year before COVID-19 (close to 76%). The occupation was carried out by national tourism. As for the rates, these even, in some locations, have already exceeded those of the year 2019. 2021 has marked the maximum price per room, with €157,648 (when in 2020 the figure of €118,841/room was recorded, and the average for the period 2017-2019 was €125,000/room).

VALUATION ASSUMPTIONS

# Rooms	41	Market Occupancy (*)	75.0%	Room Costs (% on Rooms Revenues)	31.00%
# Open days per year	365	Occupancy 1st year	82.0%	F&B Costs (% on F&B Revenues)	70.00%
Market ADR (*)	83	Market Occupancy Growth p.a. 2020-2021)	0.00%	Other Minor Dpt. Costs (parking)	52.00%
ADR 1st year	70	Stabilized Av. Occupancy Growth p.a.	2.0%	General Administration Costs	8.00%
Market ADR growth stabilized (*)	2.0%	Market REV/PAR (*)	62.25	Marketing	3.50%
Av. ADR 1st year growth p.a.	6.5%	REV/PAR 1st year	57.40	Supplies	6.00%
		REV/PAR Growth p.a. stabilized	2.0%	Maintenance & Reparatons	4.00%
		Avg Guests / Room		Rent s/GOP	70.00%
				Discount rate	7.50%
				Exit yield	5.50%

(*) 2021 data of Marbella (3* hotels, VAT included)

We have not included 2020-2021 data due to the exceptional nature of these years because of the health pandemic

LAND AREA

	Hotel	Parking
Cadastral Area (m ²)	378.00	1,008.00
Registry Area (m ²)	not described	not described
Adopted Area (m ²)	378.00	1,008.00

DOUBLE ROOMS PRICES (HOTEL 3* - 4*)

Hotel	Double Room (VAT not included)	Breakfast (VAT not included)	Hotel Parking (VAT not included)	Number of rooms	Address	Features
HOTEL BAVIERA	75.91 €	9.00 €	13.50 €	41	Calvario, 4, Marbella	Apartments with balcony. Located a few steps from the beach, close to the historic center of Marbella, where there are many shops, bars and restaurants.
HOTEL EL FARO MARBELLA	84.55 €	9.00 €	13.50 €	70	Virgen del Pilar, 11, Marbella	Located just 150 meters from Marbella Beach and offers an outdoor pool and a spacious terrace. All studios and apartments include air conditioning, a balcony and satellite TV.
MARBELLA INN	83.18 €	7.20 €	9.00 €	56	Juan Ramón Jiménez, 6, Marbella	Located 550 meters from Marbella Beach. It has a roof terrace with a seasonal outdoor pool and splendid views of the mountains and the sea.
HOTEL MONARQUE EL RODEO	112.55 €	included	16.00 €	100	Victor de la Serna, s/n	Located in the city center, next to Alameda Park and 200 meters from Venus Beach. It offers a swimming pool, sun terrace and free Wi-Fi. The rooms have air conditioning and a terrace.
HOTEL VILLA SAN FRANCISCO	95.45 €	7.20 €	free	13	Finca San Francisco, Marbella	Set in Marbella, 1.8 km from La Bajadilla Beach, Hotel Villa San Francisco offers accommodation with a bar, free private parking, a shared lounge and a garden. It offers family rooms and a terrace. It has an indoor pool, 24-hour reception and free Wi-Fi throughout.
HOTEL SAN CRISTOBAL	96.67 €	8.10 €	9.90 €	100	Ramón y Cajal, 3, Marbella	The San Cristóbal is located in front of Alameda Park, in the historic center of Marbella and a 3-minute walk from Marbella Beach. It offers beautiful views and free high-speed Wi-Fi throughout. Rooms at the Hotel San Cristóbal have views of the park, the historic center or the Sierra Blanca and are equipped with air conditioning, satellite TV, a desk, a refrigerator, a safe and a private bathroom.
NH SAN PEDRO	77.77 €	9.81 €	-	60	Jerez, 1, Marbella	Located in San Pedro de Alcántara, just 1.3 km from the beach and 5 minutes' drive from Puerto Banús. It offers free Wi-Fi and air-conditioned rooms with a balcony. Roof terrace. In this hotel there is a large function room that can be divided into 2 and can accommodate between 15 and 100 people.
ADJUSTED AVERAGE	89.44 €	8.39 €	12.38 €			

VALUATION RESULTS

10 YEAR CASH FLOW

Hotel 3* 30 September 2022
10 YEAR CASH-FLOW

Activity	Number Rooms	Area	
3 STARS	41	2,103	Area without basement
Value per #	124,927	2,435	51.29 Area per room

	year1	year2	year3	year4	year5	year6	year7	year8	year9	year10
Total Net Income	276,759	294,748	305,064	311,165	317,389	323,736	330,211	336,815	343,552	350,423
Exit Value										6,371,324
Cash Flow	276,759	294,748	305,064	311,165	317,389	323,736	330,211	336,815	343,552	6,721,746

Results	
Gross Value	5,250,000
Acquisition Costs (2,5%)	128,000
Net Present Value	5,122,000
Net Initial Yield	5.40%
IIR before finance	7.50%
Exit yield	5.50%

Stabilized CPI / Growth 2.00%

VALUATION ASSUMPTIONS

The client has provided a lease contract signed the 1 of October of 2022. The lease contract is a party related contract. For this reason we have not considered this contract in the valuation. We have estimated a Market Rent from the cash flow projections that have been calculated from historical business data provided by the client. The estimated market rent represents a 70% of the GOP. Once the market gross rent has been estimated 310,232 (€/year 1), we have discounted an allocation for FF&E Reserve and an allocation for the property insurance to get to a Market Rent of 276,759 (€/year 1).

NET MARKET VALUE 30/09/22: 5,122,000 Euros
2,435 €/m²

LOCATION



Cadastral Information

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 982410147400000014E

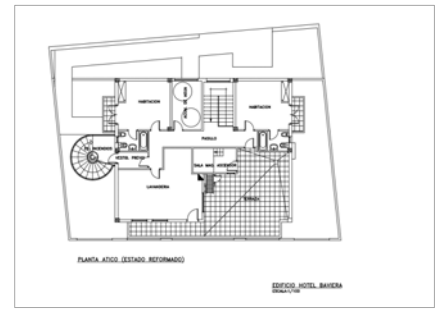
Superficie	Superficie pública	Superficie privada
100,00 m ²	100,00 m ²	0,00 m ²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 982410147400000014E

Superficie	Superficie pública	Superficie privada
100,00 m ²	100,00 m ²	0,00 m ²

FLOOR PLAN

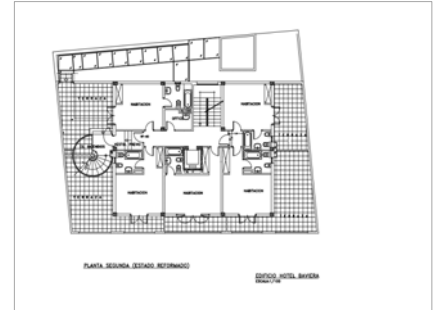
Rooftop Floor



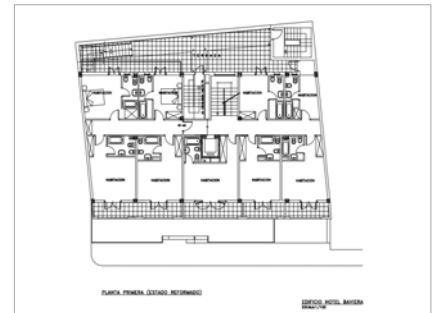
Type Floor



Second Floor



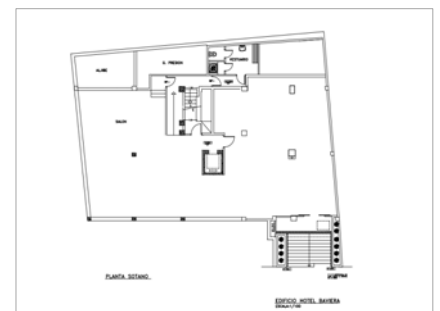
First Floor



Ground Floor



Basement Floor





Reference 10- RETAIL PREMISES CISNE BUILDING 1 (German Clinic)

Location

Address	C/ del Calvario 6
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29601

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella 2	142	1202	201	21	-	0824101UF3402S0002KR

Description

The property is located in a residential building named "EDIFICIO CISNE" with a ground floor for retail premises, a mezzanine for offices and 7 floors for housing. It also has a garage on floor -1. The building according to cadastral information was built in 1969. The access to the building is through Calvario Street nº 6 and it is on the corner with Jacinto Benavente Street, in the municipality of Marbella, province of Málaga. The area is mainly residential but there is high supply of stores in the area. The retail unit under valuation is part of a single premises of 509 m² according to cadastral and registry information. The access of the object of this valuation has a separation wall with a sidewalk that makes pedestrian access to the unit difficult because it must be done from access areas for that purpose. The unit is "L" shaped with approximately 11,70 linear meters of facade. It is located above the entrance to the community car park. German Clinic: It is distributed in entrance hall/reception, 4 consulting rooms, diagnostic room, laboratory, kitchen-dining area, storeroom and three toilets. It has 2 showcases. The unit is finished to a very good specification, unit equipped with A/C.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
CLINICA ALEMANA DE INTERMEDIACION MEDICA	5.00	01/04/2018	01/04/2023	01/04/2020	01/04/2023	0.50	42,000	3,500	Annual	CPI

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
1,066.92	1,694	-	126	8,210.00	IBI tax is paid by the owner (3,504 €/yr), the corresponding percentage of IBI has been applied taking into account the floor area of each retail unit.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Ground Floor	246.00	284.00	509.00	508.52	284.00
TOTAL	246.00	284.00	509.00	508.52	284.00

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
38,639	3,220	11.34
38,639	3,220	11.34

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building foot-print
PGOU Marbella	03/06/1986	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	-	-	-

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Marbella Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the premises:

The classification is MC-1 (Multi-family Attached).

Frontage width: 6 m

Average width: 6 m

Depth: 10 m

Buildability: Not fixed. Depending on the rest of the parameters

Occupancy: Not fixed

Maximum block side: 100 m

Setbacks: Not allowed

Maximum depth: 15 m

Maximum height: For MC-1 depending on the road width

Width > 16.5 m --- PB+4 --- 16.00 m

Obs: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) of 1986.

"Texto Refundido Plan General de Ordenación Urbanística (T.R.)" Approved by plenary agreement dated 29/09/17, (B.O.P. No. 82 of 30/04/18).

Correction of Errors in the T.R., approved by plenary agreement dated 27/07/18 (pending publication).

Modification of the Urban Development Regulations (MNNUU) definitively approved by the Plenary Town Council on 16/05/2018, (B.O.P. Nº 127 of 03/07/2018).

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Avenida Ricardo Soriano 54	web	220.00	2,400	10.91	bueno	Retail unit. Renovated. Good location
Jacinto benavente 11	web	150.00	2,000	13.33	bueno	Retail unit with large showcase, two warehouses and two toilets.
Ricardo Soriano area	web	407.00	5,000	12.29	bueno	It is in good condition. It has air conditioning and storage area.
Ricardo Soriano	web	130.00	1,800	13.85	bueno	Retail unit in 2 floors. good visibility
Jacinto Benvente, 7	web	485.00	4,500	9.28	bueno	Retail unit. It has air conditioning. Good location
AVERAGE				11.93		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 11.34

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	1,693.62	€/year
	Insurance	126.42	€/year
Recoverables	Service Charges	1,066.92	€/year
Passing Rent		3,500.00	€/month
Market Rent		3,219.95	
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		4	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Rent free period		1	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Indexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50% %
	Year 2	3.00%	3.00% %
	Year 3	2.00%	2.00% %
	Year 4	2.00%	2.00% %
	Year 5	2.00%	2.00% %
	Year 6	2.00%	2.00% %
	Year 7	2.00%	2.00% %
	Year 8	2.00%	2.00% %
	Year 9	2.00%	2.00% %
	Year 10	2.00%	2.00% %
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	21,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Market Rent	3,728	40,926	42,087	42,929	43,787	44,663	45,556	46,467	47,397	48,345
TOTAL	24,728	40,926	42,087	42,929	43,787	44,663	45,556	46,467	47,397	48,345
COSTS										
Letting Fees	533	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	497	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	247	409	421	429	438	447	456	465	474	483
Maintenance Costs	852	878	895	913	931	950	969	988	1,008	1,028
Insurance+Service Charge	1,193	1,309	1,335	1,362	1,389	1,417	1,445	1,474	1,504	1,534
RE Costs (IBI)	1,694	1,744	1,779	1,815	1,851	1,888	1,926	1,965	2,004	2,044
TOTAL COSTS	5,016	4,340	4,430	4,519	4,609	4,702	4,796	4,892	4,989	5,089
NOI	19,712	36,585	37,656	38,410	39,178	39,961	40,761	41,576	42,407	43,255
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.485
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	778,676
Net Cash Flows	18,336	31,658	30,312	28,761	27,290	25,893	24,569	23,312	22,119	398,796

NET MARKET VALUE 30/09/22:
616,000 Euros
2,169 €/m²
GROSS MARKET VALUE
631,000 Euros
2,222 €/m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0824101UF3402S0002KR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CALVARIO 6 Es:1 Pl:00 Pt:01 CISNE EL EDF 29601 MARBELLA[MÁLAGA]
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 576 m2
Año construcción: 1969

Construcción

Table with columns: Destino, Escalera / Planta / Puerta, Superficie m². Includes rows for COMERCIO and Elementos comunes.

PARCELA

Superficie gráfica: 1.008 m2
Participación del inmueble: 8,688000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

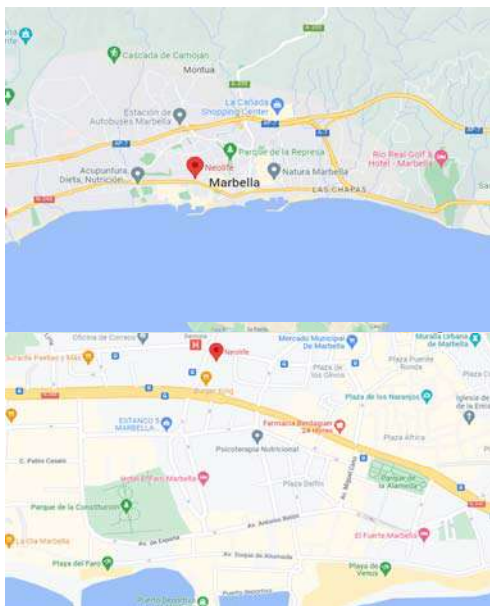


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC'

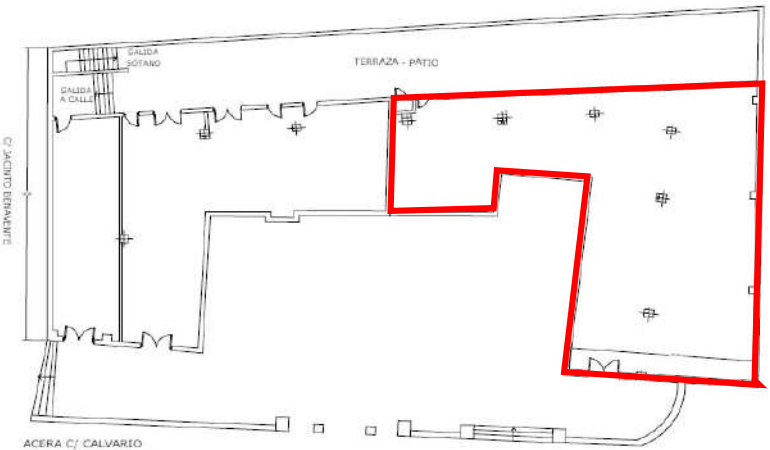
Jueves, 29 de Septiembre de 2022

GRAPHIC INFORMATION

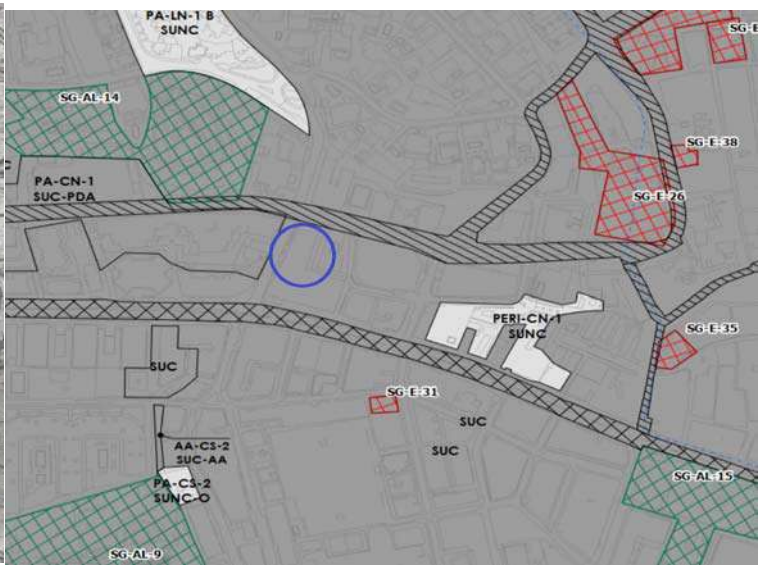
LOCATION



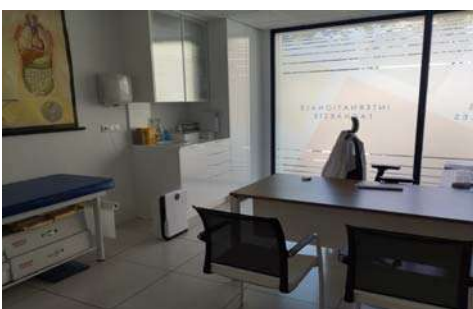
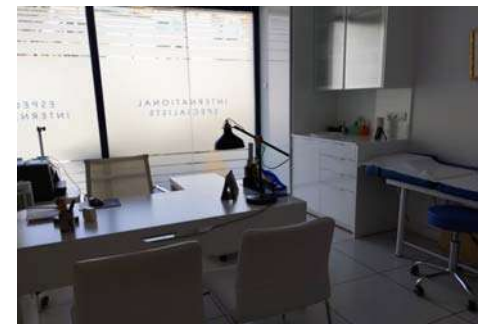
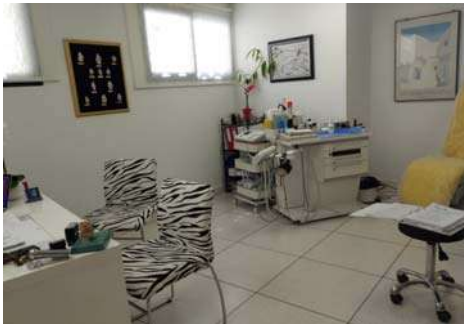
Plans



PLANNING MAPS



PICTURES



Reference 10- RETAIL PREMISES CISNE BUILDING 2 (NEOLIFE)

Location

Address	C/ del Calvario 6
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29601

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella 2	142	1202	201	21	-	0824101UF3402S0002KR

Description

The property is located in a residential building named "EDIFICIO CISNE" with a ground floor for retail premises, a mezzanine for offices and 7 floors for housing. It also has a garage on floor -1. The building according to cadastral information was built in 1969. The access to the building is through Calvario Street nº 6 and it is on the corner with Jacinto Benavente street, in the municipality of Marbella, province of Málaga. The area is mainly residential but there is high supply of stores in the area. The retail unit under valuation is part of a single premises of 509 m² according to cadastral and registry information. The access of this valuation has a separation wall with a sidewalk that makes pedestrian access to the unit difficult because it must be done from access areas for that purpose. It is a "L" shaped unit with approximately 6 linear meters of facade. It is currently leased to Neolife (clinic for the prevention of age-related illnesses): It is distributed into a lobby/reception area, two waiting rooms (one currently used as an office), two consulting rooms, a testing room, a kitchen area, and a unisex toilet. It has a double door access and windows with a backyard. It has good finishes, air-conditioned and is in a very good state of repair.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
NEOLIFE CORPORATE SL	10.20	19/11/2019	31/01/2030	01/02/2021	31/01/2030	7.34	31,950	2,663	Annual	CPI

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
798.02	1,267	-	95	5,000.00	IBI tax is paid by the owner (3,504€/yr), the corresponding percentage of IBI has been applied taking into account the floor area of each retail unit.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Floor Plans Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Land Registry Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²)
Ground Floor	184.00	160.00	509.00	508.52	160.00
TOTAL	184.00	160.00	509.00	508.52	160.00

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m ²
27,715	2,310	14.44
27,715	2,310	14.44

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Marbella	03/06/1986	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	-	-	-

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Marbella Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the premises: The classification is MC-1 (Multi-family Attached).

Frontage width: 6 m

Average width: 6 m

Depth: 10 m

Buildability: Not fixed. Depending on the rest of the parameters

Occupancy: Not fixed

Maximum block side: 100 m

Setbacks: Not allowed

Maximum depth: 15 m

Maximum height: For MC-1 depending on the road width

Width > 16.5 m --- PB+4 --- 16.00 m

Obs: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) of 1986.

"Texto Refundido Plan General de Ordenación Urbanística (T.R.)" Approved by plenary agreement dated 29/09/17, (B.O.P. No. 82 of 30/04/18).

Correction of Errors in the T.R., approved by plenary agreement dated 27/07/18 (pending publication).

Modification of the Urban Development Regulations (MNNUU) definitively approved by the Plenary Town Council on 16/05/2018, (B.O.P. Nº 127 of 03/07/2018).

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Casco Antiguo	web	100.00	1,500	15.00	bueno	Retail unit. Renovated. Good location
Ricardo Soriano area	web	407.00	5,000	12.29	bueno	It is in good condition. It has air conditioning and storage area.
Ricardo Soriano	web	130.00	1,800	13.85	bueno	Retail unit in 2 floors. good visibility
Playa de la Fontanilla	web	170.00	2,300	13.53	bueno	Retail unit. It has air conditioning. Good location
Ricardo Soriano	web	160.00	2,500	15.63	bueno	Local en esquina. Uso de restaurante.
AVERAGE				14.06		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 14.44

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	1,266.77	€/year
	Insurance	94.56	€/year
Recoverables	Service Charges	798.02	€/year
Passing Rent		2,662.50	€/month
Market Rent		2,309.60	
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		4	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Rent free period		1	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

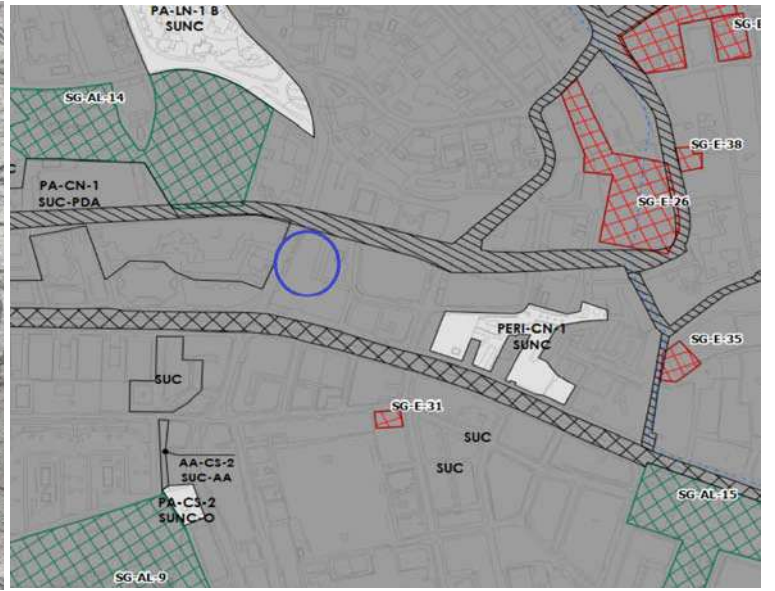
Sale Costs		1.00%	%
	Indexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50%
	Year 2	3.00%	3.00%
	Year 3	2.00%	2.00%
	Year 4	2.00%	2.00%
	Year 5	2.00%	2.00%
	Year 6	2.00%	2.00%
	Year 7	2.00%	2.00%
	Year 8	2.00%	2.00%
	Year 9	2.00%	2.00%
	Year 10	2.00%	2.00%
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

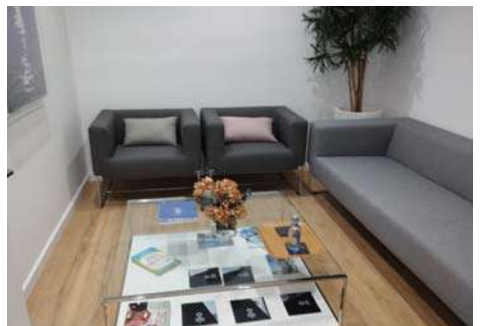
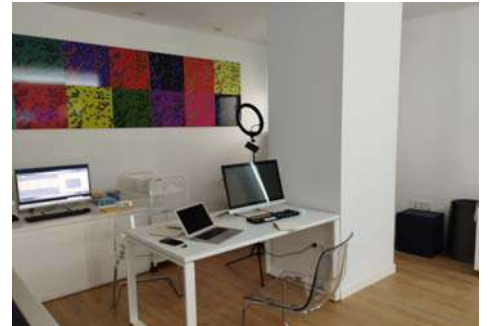
Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	33,681	34,877	35,632	36,344	37,071	37,813	38,569	12,898	0	0
Market Rent	0	0	0	0	0	0	0	8,559	34,466	35,155
TOTAL	33,681	34,877	35,632	36,344	37,071	37,813	38,569	21,458	34,466	35,155
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	0	0	0	0	3,065	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	431	0	0
Management Costs	337	349	356	363	371	378	386	215	345	352
Maintenance Costs	480	494	504	514	525	535	546	557	568	579
Insurance+Service charges	893	919	938	956	976	995	1,015	1,035	1,056	1,077
RE Costs (IBI)	1,267	1,305	1,331	1,357	1,385	1,412	1,441	1,469	1,499	1,529
TOTAL COSTS	2,976	3,067	3,129	3,192	3,256	3,321	3,387	6,773	3,467	3,537
NOI	30,704	31,810	32,502	33,153	33,816	34,492	35,182	14,685	30,999	31,619
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.485
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	569,194
Net Cash Flows	28,562	27,526	26,163	24,825	23,555	22,349	21,206	8,234	16,168	291,510

NET MARKET VALUE 30/09/22:
478,000 Euros
 2,988 €/m²
GROSS MARKET VALUE
490,000 Euros
 3,063 €/m²

PLANNING MAPS



PICTURES



Reference 10 - RETAIL PREMISES CISNE BUILDING 3 (Hairdresser)

Location

Address	C/ del Calvario 6
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29601

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella 2	142	1202	201	21	-	0824101UF340250002KR

Description

The property is located in a residential building named "EDIFICIO CISNE" with a ground floor for retail premises, a mezzanine for offices and 7 floors for housing. It also has a garage on floor -1. The building according to cadastral information was built in 1969. The access to the building is through Calvario Street nº 6 and it is on the corner with Jacinto Benavente Street, in the municipality of Marbella, province of Málaga. The area is mainly residential but there is high supply of stores in the area. The retail unit under valuation is part of a single premises of 509 m² according to cadastral and registry information. The access of the object of this valuation has a separation wall with a sidewalk that makes pedestrian access to the unit difficult because it must be done from access areas for that purpose. It has a rectangular and elongated shape with approximately 3,71 linear meters of frontage and 14m deep. It is on the corner with the street Jacinto Benavente, but has no visibility on this street as there is a slope. It is currently conditioned as a hairdresser. It is distributed in a public area, toilet, kitchen and beauty parlour. Through the toilet, located at the back of the premises, there is a window that communicates with the opening under the exterior stairs that connect the street with the backyard of the building, to which this premises does not have access. The state of repair of the unit is good.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
D.ALBY LEAL JUNIOR	5.00	01/06/2018	31/05/2023	-	31/05/2023	0.67	8,492	708	Annual	CPI

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
346.96	551	-	41	1,400.00	IBI tax is paid by the owner (3,504€), the corresponding percentage of IBI tax has been applied taking into account the floor area of each retail unit .

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Ground Floor	80.00	67.00	509.00	508.52	67.00
TOTAL	80.00	67.00	509.00	508.52	67.00

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
8,413	701	10.46
8,413	701	10.46

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building footprint
PGOU Marbella	03/06/1986	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	-	-	-

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Marbella Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the premises:

The classification is MC-1 (Multi-family Attached).

Frontage width: 6 m

Average width: 6 m

Depth: 10 m

Buildability: Not fixed. Depending on the rest of the parameters

Occupancy: Not fixed

Maximum block side: 100 m

Setbacks: Not allowed

Maximum depth: 15 m

Maximum height: For MC-1 depending on the road width

Width > 16.5 m --- PB+4 --- 16.00 m

Obs: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) of 1986.

"Texto Refundido Plan General de Ordenación Urbanística (T.R.)" Approved by plenary agreement dated 29/09/17, (B.O.P. No. 82 of 30/04/18).

Correction of Errors in the T.R., approved by plenary agreement dated 27/07/18 (pending publication).

Modification of the Urban Development Regulations (MNUU) definitively approved by the Plenary Town Council on 16/05/2018, (B.O.P. Nº 127 of 03/07/2018).

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Ricardo Soriano	web	60.00	550	9.17	Good	Retail unit. Beauty salon
Playa Bajadilla-Puertos	web	70.00	700	10.00	Good	Retail unit acondicioned as a clothing store
Avenida Ricardo Soriano 35	web	35.00	500	14.29	Good	Retail unit. Renovated. Good location
Playa de Fontanilla	web	89.00	995	11.18	Good	Retail unit. Restaurant
Virgen del Pilar	web	100.00	800	8.00	Good	Retail unit. Mini-Market
AVERAGE				10.53		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 10.46

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	550.77	€/year
	Insurance	41.11	€/year
Recoverables	Service Charges	346.96	€/year
Passing Rent		707.70	€/month
Market Rent		701.11	
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		1	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		4	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Indexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50%
	Year 2	3.00%	3.00%
	Year 3	2.00%	2.00%
	Year 4	2.00%	2.00%
	Year 5	2.00%	2.00%
	Year 6	2.00%	2.00%
	Year 7	2.00%	2.00%
	Year 8	2.00%	2.00%
	Year 9	2.00%	2.00%
	Year 10	2.00%	2.00%
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	5,662	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Market Rent	0	8,214	9,414	9,602	9,794	9,990	10,190	10,393	10,601	10,813
TOTAL	5,662	8,214	9,414	9,602	9,794	9,990	10,190	10,393	10,601	10,813
COSTS										
Letting Fees	0	747	0	0	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	129	33	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	57	82	94	96	98	100	102	104	106	108
Maintenance Costs	201	207	211	215	220	224	229	233	238	243
Insurance+Service charges	388	400	408	416	424	433	441	450	459	468
RE Costs (IBI)	551	567	579	590	602	614	626	639	652	665
TOTAL COSTS	1,326	2,036	1,292	1,317	1,344	1,371	1,398	1,426	1,455	1,484
NOI	4,336	6,177	8,122	8,284	8,450	8,619	8,791	8,967	9,147	9,330
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.485
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167,948
Net Cash Flows	4,033	5,345	6,538	6,203	5,886	5,585	5,299	5,028	4,771	86,014

NET MARKET VALUE 30/09/22:
132,000 Euros
 1,970 €/m²
GROSS MARKET VALUE
135,000 Euros
 2,015 €/m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0824101UF3402S0002KR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CALVARIO 6 Es:1 Pl:00 Pt:01 CISNE EL EDF
29601 MARBELLA[MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 576 m2

Año construcción: 1969

Construcción

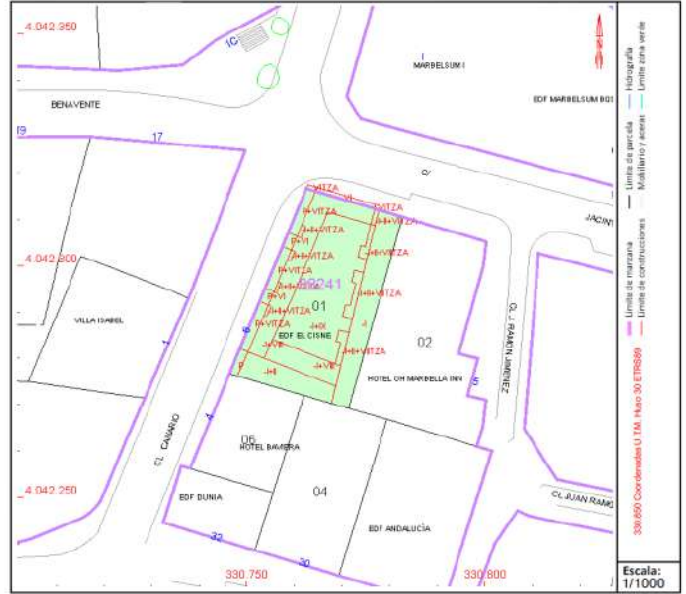
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	509
Elementos comunes		67

PARCELA

Superficie gráfica: 1.008 m2

Participación del inmueble: 8,688000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

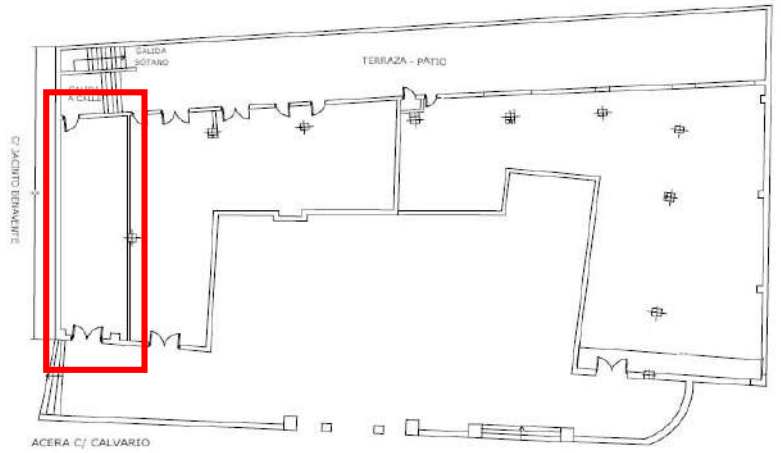
Jueves, 29 de Septiembre de 2022

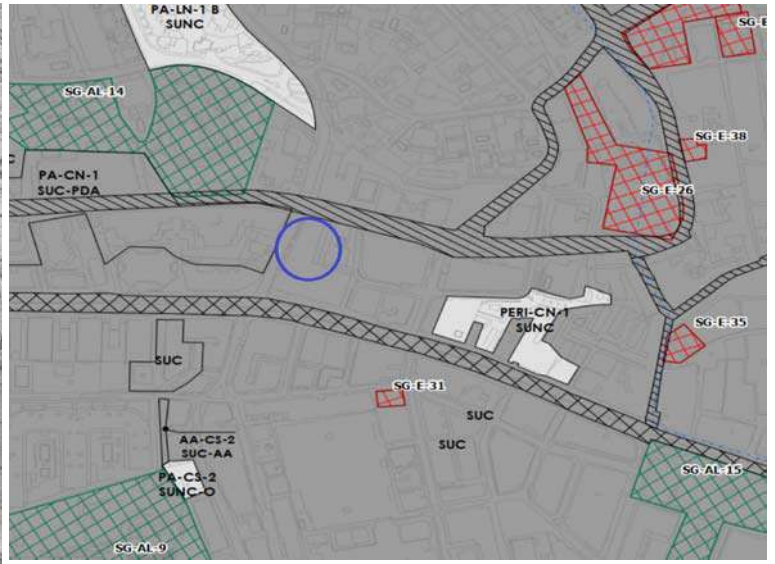
GRAPHIC INFORMATION

LOCATION

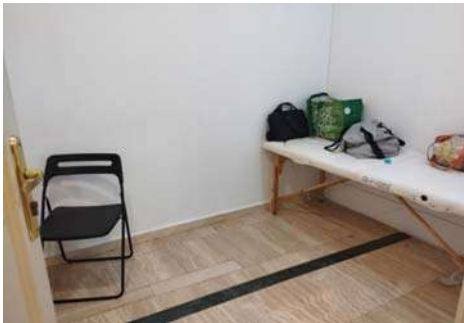


Plans





PICTURES



Reference 11 - ALFIL BUILDING

Location

Address	Avda. Ricardo Soriano, 19
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29602

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Office and related uses



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella 2	5006	2185	1167	29	29029000039075	0923101UF3402S0001RE

Description

Property for tertiary use that comprises two buildings, one with ground floor + 7 + attic and the other with a single floor above ground level; and a floor below ground level that occupies the entire plot. It has a façade to Avenida Ricardo Soriano, Calle Alonso de Bazán and Calle Padre Joaquín Belón, which connects the first two, having the lowest area with the main façade on Alonso de Bazán, existing a difference in height between the levels of Ricardo Soriano and Alonso de Bazán.

The distribution by floors is as follows:

The ground floor comprises entrance hall, area with two lifts, the staircase and the caretaker's office, with access through the main entrance located on Ricardo Soriano Avenue. In addition, there are three retail premises, one on the right corner, looking from the front, with a bar-cafeteria, another located further to the left, fashion shop and the adjoining one, with a smaller surface area, for a gold pawn shop, which is accessed from the entrance hall of the building; and at the rear of the building, with access and façade on Alonso de Bazán street, there is a large retail unit with a bazaar business.

On the 1st floor are located the Property Registries of Marbella (from n°1 to n°4), occupying the entire floor and a small mezzanine. On the 2nd floor there are two offices, occupied by the companies Tradebrite and Visionary Advisors. On the 3rd floor there are two offices, occupied by the companies Propero and COPE chain. On the 4th floor there is an office, occupied by the company Lawbird. On the 5th floor there are two offices, occupied by the companies Delphi Advisors and the SER radio station. On the 6th floor are the offices of the notary offices of the notaries Ordoñez and Pla. On the 7th floor there are two offices, occupied by the companies UCI and Grupo Alfíl (owner of the building). On the 8th floor or penthouse is the Terral restaurant, occupied entirely by the restaurant (bar area, lounge area, terrace and kitchen area). The basement floor houses a party room that occupies most of the floor, with its annexes (toilets, catering area, etc.) and some spaces for the property and notary's archives. This floor also has direct access from Calle Padre Joaquín Belón.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Contractual Annual Rent (€/year)	Monthly Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
VARIOUS	-	-	-	-	-	-	680,958	56,746	-	CPI

Service Charges (€/year)	2021 RE Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Other Costs (Non-Recoverable) (€/year)	Deposit	Comments
-	39,818	n/a	21,000	82,117	

FLOOR AREAS

Floor	Provided Floor Areas (m²)	Registry Floor Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Internal Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Upper Floor	349.80	non included	-	-	349.80
Seventh Floor	355.10	non included	386.00	-	355.10
Sixth Floor	349.80	non included	386.00	-	349.80
Fifth Floor	344.99	non included	387.00	-	344.99
Fourth Floor	349.80	non included	387.00	-	349.80
Third Floor	322.47	non included	387.00	-	322.47
Second Floor	324.71	non included	387.00	-	324.71
First Floor	934.04	non included	387.00	-	934.04
Ground Floor	647.00	non included	975.00	-	647.00
Basement	901.30	non included	871.00	-	901.30
TOTAL	4,879.01	-	4,553.00	-	4,879.01

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
41,976	3,498	10.00
66,231	5,519	15.54
54,569	4,547	13.00
65,019	5,418	15.71
67,162	5,597	16.00
58,891	4,908	15.22
62,161	5,180	15.95
134,502	11,208	12.00
197,100	16,425	25.39
29,144	2,429	2.69
776,753	64,729	13.27

MARKET

Market Commentary

The province of Malaga is becoming more and more important in the economy of Andalusia and that is why many companies decide to locate their workspaces in the province, including multinational companies. In terms of demand, 80% of the companies that have set up offices in 2021 have been from the technology sector. In addition, the demand for office space of more than 100,000 square metres has increased by 27 points compared to 2019. It is evident that there is a demand problem in the city, as there is not enough space to meet the demand. Despite the slight increase in vacancy over the last year, rents have not been affected much, due to the market in Malaga gaining prominence and the scarce of the supply.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License
PGOU Marbella	03/06/1986	Finished	Finished	Not Available

Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
Urban Land	Residential	-	-	-

Urban Planing Commentaries

Having consulted the town planning website of the Marbella Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the premises:
 The land is consolidated urban land and the classification is MC-1 (Multi-family Attached). Attached plans and ordinance
 Minimum plot size: 100 m²
 Frontage width: 6 m
 Average width: 6 m
 Depth: 10 m
 Buildable area: Not fixed. Depending on the rest of the parameters
 Occupancy: Not fixed
 Maximum block side: 100 m
 Setbacks: Not allowed
 Maximum depth: 15 m
 Maximum height: For MC-1 depending on the road width
 Width > 16,5 m --- PB+4 --- 16,00 m
 Building prior to the PGOU in force

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Office

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Avda. Ricardo Soriano, 27	web	90.00	1,500	16.67	poor	Office on the first floor. Average fittings. Air conditioning and heating.
Avda. Ricardo Soriano, 1	web	100.00	1,450	14.50	fair	Office on the fourth floor. Average fittings. Air conditioning.
Avda. Ricardo Soriano	web	70.00	900	12.86	good	Office on the first floor. Good specification.
Avda. Ricardo Soriano, 2	web	170.00	1,850	10.88	fair	Office on the fifth floor. Suspended ceilings. Average specification.
Avda. Ricardo Soriano, 17	web	190.00	2,200	11.58	fair	Office on the mezzanine floor. Open space and office rooms.
AVERAGE				13.30		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 13.77

Retail

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Avda. Ricardo Soriano, 32	web	14.00	625	44.64	fair	Small retail unit with large window shop.
Avda. Ricardo Soriano	web	80.00	2,600	32.50	fair	Retail unit, direct access from street, a/c, heating.
Avda. Ricardo Soriano, 44	web	209.00	6,000	28.71	good	Retail unit, direct access from street, a/c, last business toy store.
Avda. Ricardo Soriano, 40	web	262.00	4,900	18.70	good	Retail unit in corner position. Open space.
C/ Jacinto Benavente, 11	web	150.00	2,000	13.33	good	Retail unit with further 50 m ² at mezzanine level.
AVERAGE		143.00		27.58		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 25.39

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs	2.50%	%
Non Recoverables	Real Estate Tax	39,818.09 €/year
	Other Non recoverab	21,000.00 €/year
		- €/year
Passing Rent		56,746.50 €/month
Market Rent		64,729.43 €/month
Reforma		0 €/m ²
Duración trabajos		0 months
Discount Rate	7.00%	%
Exit Yield	5.00%	%
Vacancy period	5	months
Investor activity	Medium	
Price potential growth	Medium	
Sales period	>6 - <9	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS


Sale Costs	1.00%	%
Indexations	CPI	Market (nominal)
Year 1	6.50%	7.50% %
Year 2	3.00%	4.00% %
Year 3	2.00%	3.00% %
Year 4	2.00%	2.00% %
Year 5	2.00%	2.00% %
Year 6	2.00%	2.00% %
Year 7	2.00%	2.00% %
Year 8	2.00%	2.00% %
Year 9	2.00%	2.00% %
Year 10	2.00%	2.00% %
Management Costs	1.00%	%
Letting Fees	1.00	month of rent
Maintenance Costs	1.00	€/m ² /month

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sept 2023	Oct 2023 - Sept 2024	Oct 2024 - Sept 2025	Oct 2025 - Sept 2026	Oct 2026 - Sept 2027	Oct 2027 - Sept 2028	Oct 2028 - Sept 2029	Oct 2029 - Sept 2030	Oct 2030 - Sept 2031	Oct 2031 - Sept 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	726,844	657,139	800,574	855,996	875,307	868,571	800,895	839,057	937,141	966,446
Market Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	726,844	657,139	800,574	855,996	875,307	868,571	800,895	839,057	937,141	966,446
	37.24 €	11.22 €	13.67 €	14.62 €	14.95 €	14.84 €	13.68 €	14.33 €	16.01 €	16.51 €
COSTS										
Letting Fees	12,503	27,789	10,051	0	8,578	5,729	12,468	41,304	7,383	14,007
Shortfall for vacancy	2,415	8,390	3,761	1,027	524	271	10,500	3,334	3,630	2,043
Management Costs	7,768	8,350	8,684	8,945	9,124	9,306	9,492	9,682	9,876	10,073
Maintenance Costs	5,196	5,352	5,459	5,568	5,680	5,793	5,909	6,027	6,148	6,271
Other Costs	21,000	22,575	23,478	24,182	24,666	25,159	25,662	26,176	26,699	27,233
Other Costs (RE Tax)	42,406	43,678	44,552	45,443	46,352	47,279	48,225	49,189	50,173	51,176
TOTAL COSTS	91,288	116,134	95,985	85,165	94,923	93,537	112,257	135,712	103,908	110,804
NOI	635,556	541,005	704,589	770,831	780,384	775,034	688,639	703,345	833,233	855,643
	0.9346	0.8734	0.8163	0.7629	0.7130	0.6663	0.6227	0.5820	0.5439	0.5083
Exit Value (1/2031)										16,941,723
Net Cash Flows	593,978	472,535	575,154	588,063	556,403	516,438	428,850	409,353	453,223	434,965
										8,780,411

NET MARKET VALUE 30/09/22:

13,472,000 Euros
2,761 €/m²



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0923101UF3402S0001RE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV RICARDO SORIANO 19 ALFIL EDF
29602 MARBELLA (MÁLAGA)

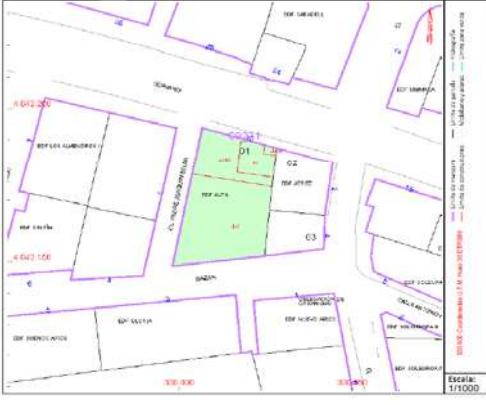
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 4.553 m2
Año construcción: 1976

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	11-1001	871
COMERCIO	110001	876
OFICINA	110101	367
OFICINA	110201	367
OFICINA	110301	367
OFICINA	110401	367
OFICINA	110501	367
OFICINA	110601	366
OFICINA	110701	366

PARCELA:

Superficie gráfica: 975 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 31 de Julio de 2022

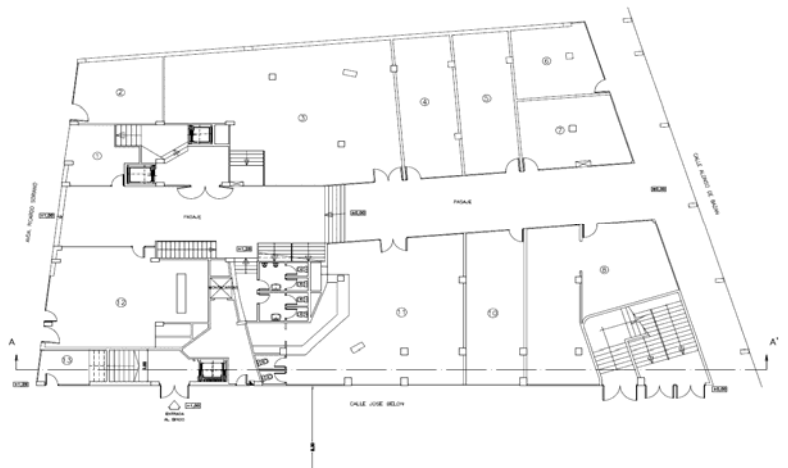
GRAPHIC INFORMATION

LOCATION

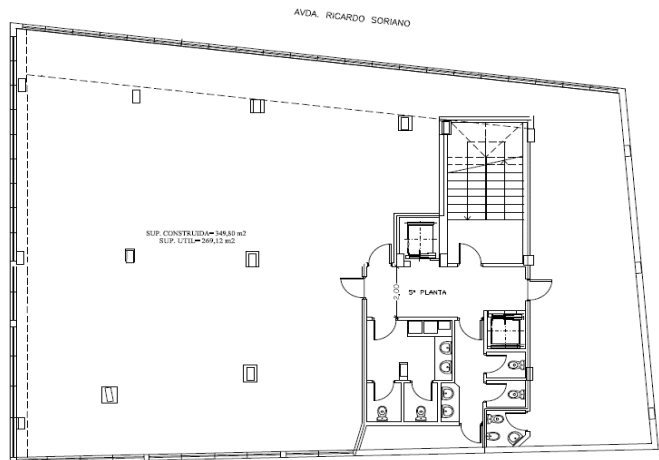


Floor Plan

Ground Floor (*)



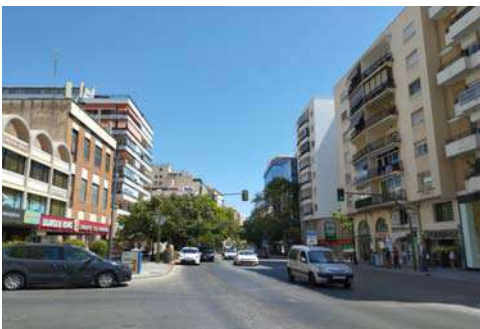
Fourth Floor (*)



SUP. TOTAL CONSTR.= 349,80M2

NOTA: LA SUP. CONSTRUIDA DE CADA OFICINA, INCLUYE LA PARTE PROPORCIONAL DE LAS ZONAS COMUNES DE LA PLANTA

(*) Floor plans do not show current lay-out of the property



Reference 12- ARMENGUAL MOTA 22 RETAIL UNIT (LIDL)

Location

Address	C/ Armengual de la Mota, 22
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29007

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Malaga 13	30438	3213	404	155	29054000874180	2549109UF7624N0003YT

Description

The property is located on the street Armengual de la Mota, 22. In a residential building on the corner with the street Rio Rosas that has two basement floors for garages, first floor and four floors in height for housing. The building is of modern construction, according to the cadastral information dates from the year 2020. The unit under valuation is located on the ground floor and has access from the corner described above. The unit are distributed in ground floor plus a first floor, communicated internally by a staircase. Almost all the surface is on the first floor destined to supermarket (sales), warehouse, bathrooms and several dependencies; and the first floor is destined to the dependencies of the employees, air conditioning machine room and machine rooms with access to the courtyard of neighbors. The shape of the unit is irregular. The surface area according to the plans provided is 1.505m² constructed and 1.283m² usable. Finishes: Structure with reinforced concrete pillars and waffle slab. Façade of 24cm thick ceramic blocks.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
LIDL SUPERMERCADOS SAU	35.00	06/05/2020	06/05/2055	06/05/2032	06/05/2055	32.60	210,400	17,533	Annual	80% of CPI

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
979.92	8,984	-	1,181	2 months rent	We have assumed that the tenant stays during all lease contract term. Revised on July 1st at 80% of the CPI. First rent the month after the delivery of the keys (June 2020). 12 years of mandatory compliance.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Floor Plans Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Land Registry Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²)
First floor			180.00	200.11	
Ground Floor	1,505.00	1,505.00	1,293.00	1,314.45	1,505.00
TOTAL	1,505.00	1,505.00	1,473.00	1,514.56	1,505.00

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m ²
201,037	16,753	11.13
201,037	16,753	11.13

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	-	-	-

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Málaga Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the Retail unit: The land is consolidated urban and the classification is Residential, (formerly there was a cinema on the plot, called Aleixandre, and through the approval of a Detailed Study, the ED-R.1 "Cine Aleixandre", the purpose of which was the modification of commercial use to residential use with compatible commercial use. By-laws: those of the PERI TRINIDAD PERCHEL. Archaeological Affection of site no. 75 Arrabal Medieval Attabanin. The PERI TRINIDAD PERCHEL has ordinance Historic City, subzone 2, CH-2 (PERI Trinidad Perchel, currently called PAM-R4 in the PGOU). Special Interior Reform Plan "Trinidad Perchel". Final Approval: 29-12-86 PAM-R.4 "PERI Trinidad Perchel". Final Approval: 26-11-99 Alignments: those defined in the PERI. Minimum plot size: 130 m², with a minimum frontage of 6.50 metres. Exceptions are made for smaller plots which were registered prior to the approval of the PERI. For plots larger than 1,300 m² a Detailed Study will be required. The occupation in these cases will not exceed 65% of the plot. In plots with a depth of more than 20 m it will also be necessary to draw up a Detailed Study. Maximum height: According to the height plan of the PERI, for this plot it is PB+4 or the highest existing height in the outer fringe of the plot and PB+2 in the inner zone of the plot; (no building will be out of planning for this parameter). Buildability: Not indicated. It will depend on the rest of the parameters. Main use: residential. Compatible use: Industrial in 1st category (only in PB), commercial, community facilities, parking and public parks and gardens. Occupancy: Depending on the type of courtyard, maximum buildable depth, etc.

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Calle salitre	web	700.00	9,000	12.86	Good	Retail unit with 41m of frontage. Diaphanous with 7 parking spaces.
Alameda Colón 12	web	754.00	11,500	15.25	Fair	Retail unit in corner. 5 shop windows
Cruz del Humilladero - Los Tilos	web	526.00	6,500	12.36	Good	Retail unit in corner in shell conditions
Armengual de la Mota	web	677.00	10,155	15.00	Good	Retail unit in corner in shell conditions close to the object of study
Perchel sur -	web	406.00	5,000	12.32	Good	Retail unit in corner in shell conditions. Ceiling height 5,10m
AVERAGE				13.56		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 11.13

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	8,984.00	€/year
	Insurance	1,181.36	€/year
Recoverables	Service Charges	979.92	€/year
Passing Rent		17,533.33	€/month
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.10%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		0	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		0	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Indexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	5.20%	6.50% %
	Year 2	2.40%	3.00% %
	Year 3	1.60%	2.00% %
	Year 4	1.60%	2.00% %
	Year 5	1.60%	2.00% %
	Year 6	1.60%	2.00% %
	Year 7	1.60%	2.00% %
	Year 8	1.60%	2.00% %
	Year 9	1.60%	2.00% %
	Year 10	1.60%	2.00% %
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		0	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	214,959	223,554	228,164	231,815	235,524	239,292	243,121	247,011	250,963	254,978
Market Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	214,959	223,554	228,164	231,815	235,524	239,292	243,121	247,011	250,963	254,978
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	2,150	2,236	2,282	2,318	2,355	2,393	2,431	2,470	2,510	2,550
Maintenance Costs	4,515	4,623	4,697	4,772	4,849	4,926	5,005	5,085	5,167	5,249
Insurance	1,181	1,210	1,229	1,249	1,269	1,289	1,310	1,331	1,352	1,374
Services Charges+RE Tax	9,964	10,203	10,366	10,532	10,701	10,872	11,046	11,223	11,402	11,585
TOTAL COSTS	17,810	18,272	18,574	18,872	19,173	19,480	19,792	20,109	20,430	20,757
NOI	197,149	205,282	209,590	212,943	216,350	219,812	223,329	226,902	230,532	234,221
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.934	0.872	0.814	0.760	0.710	0.663	0.619	0.578	0.539	0.504
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,216,398
Net Cash Flows	184,079	178,967	170,609	161,847	153,536	145,651	138,171	131,076	124,345	2,241,433

NET MARKET VALUE 30/09/22:
3,541,000 Euros
2,353 €/m²
GROSS MARKET VALUE
3,630,000 Euros
2,412 €/m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 254910UF7624N0003YT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL ARMENGUAL DE LA MOTA 22 Es.L P1.00 PL01
 29007 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
 Uso principal: Comercial
 Superficie construida: 1.473 m²
 Año construcción: 2020

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	LC0101	1.263
COMERCIO	LC0101	180

PARCELA

Superficie gráfica: 1.519 m²
 Participación del inmueble: 21,2100 %
 Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

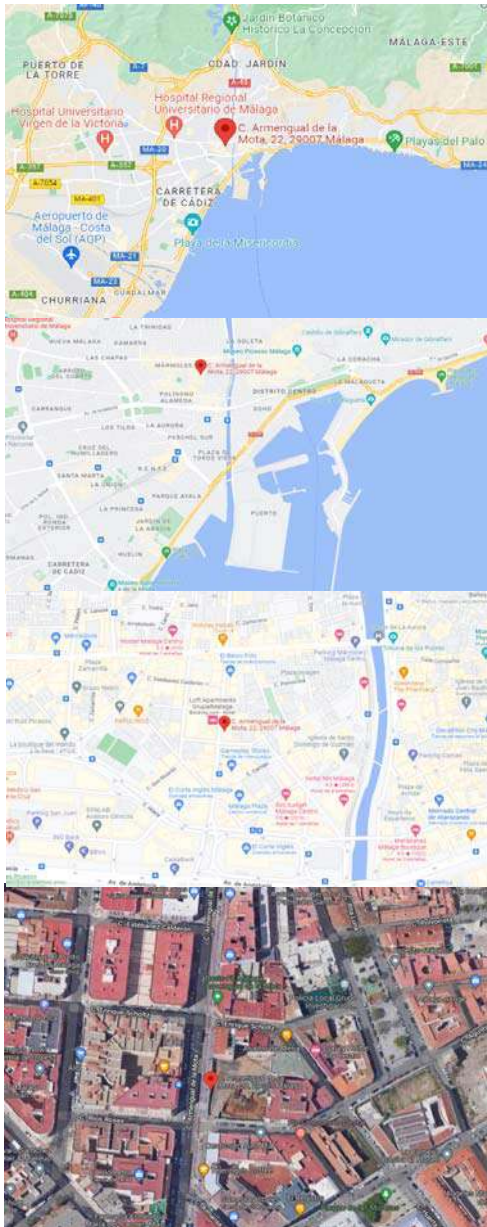


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

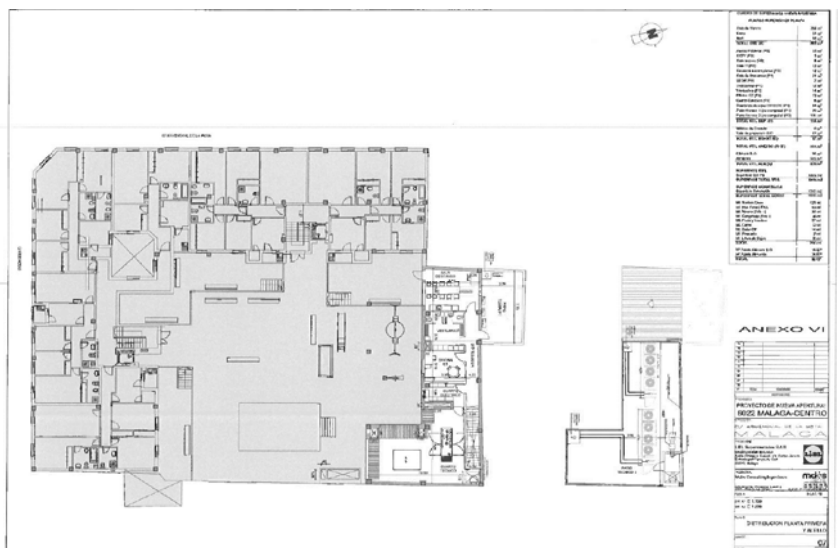
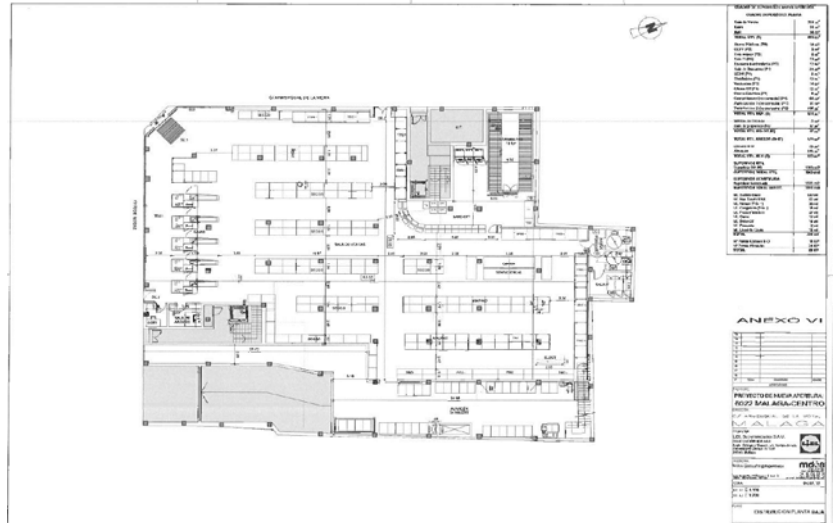
Jueves, 29 de Septiembre de 2022

GRAPHIC INFORMATION

LOCATION



Floor Plans



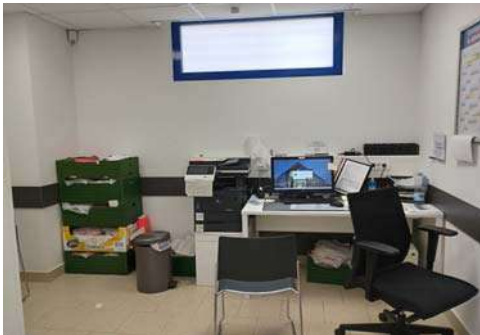


ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

PH	CIUDAD HISTORICA - Centro
CH	CIUDAD HISTORICA - Perchel Norte
CT	CIUDAD HISTORICA - Trinidad Perchel
MC	MANZANA CERRADA
OA	ORDENACION ABIERTA
CJ	CIUDAD JARDIN
CTP	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
CTP	CTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
CTP	CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
UAS	UNIFAMILIAR AISLADA
UAD	UNIFAMILIAR ADOSADA

PICTURES



Reference 13 - ARMENGUAL MOTA 36 RETAIL UNIT

Location

Address	C/ Armengual de la Mota , 36
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29007

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
MALAGA 13	5315	2002	87	212	29026000150823	2550112UF7625S0001JT

Description

The property is located in Armengual de la Mota street, 36. The area has a lot of pedestrian and vehicular traffic. The surrounding area is mainly residential but also has a high commercial character. It is located on the ground floor of a residential exposed brick building with 7 floors for dwellings and the ground floor destined to several retail premises. The building according to cadastral information was built in 1967 and has been reformed in 1995. The retail unit has a slightly square layout with an approximate area of 32m². The facade from which it has access measures approximately 3,25m with a depth of approximately 8,82m. Free eaves height is 3.25 m. The unit is distributed in a sales area, an office/ security room and a bathroom. It has 1 showcase.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
CASFRORAN GOLD SL	5.08	01/12/2020	30/12/2025	31/12/2022	30/12/2025	30/12/2025	10,883	907	Annual	CPI

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
178.56 €	122.56 €	0.00 €	0.00 €	1,700 €	We have assumed that the tenant stays during all lease contract term. We have considered that the new contract will have similar conditions .

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Floor Plans Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Land Registry Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²)
Planta Baja	31.75	28.73	40.00	31.75	28.73
TOTAL	31.75	28.73	40.00	31.75	28.73

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m ²
9,001	750	26.11
9,001	750	26.11

MARKET

Market Commentary

Málaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Málaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Málaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Málaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Finished	Finished	Not Available	Urban Land	Residential	-	-	65%

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Málaga Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the premises:

The land is urban land consolidated and the classification is Residential, with ordinance Ciudad Histórica, subzone 2, CH-2 (PERI Trinidad Perchel, currently called PAM-R4 in the PGOU). Special Interior Reform Plan "Trinidad Perchel". Final Approval: 29-12-86 PAM-R.4 "PERI Trinidad Perchel". Final Approval: 26-11-99 Alignments: those defined in the PERI. Minimum plot size: 130 m², with a minimum frontage of 6.50 m. Exceptions are made for smaller plots which were registered prior to the approval of the PERI. For plots larger than 1,300 m² a Detailed Study will be required. The occupation in these cases will not exceed 65% of the plot. In plots with a depth of more than 20 m it will also be necessary to draw up a Detailed Study. Maximum height: According to the height plan of the PERI, for this plot it is PB+4 or the highest existing height (no building will be out of planning for this parameter). Buildability: Not fixed. It will depend on the rest of the parameters. Main use: residential. Compatible use: 1st category industrial (only in PB), tertiary, community facilities, parking and public parks and gardens. Occupancy: Depending on the type of courtyard, maximum buildable depth, etc.

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Armengual de la Mota, 17	web	27.00	700	25.93	bueno	1 unit of Personal image training center with 3 units.
Calle Hileria S/n	web	100.00	2,500	25.00	bueno	restaurant with terrace near El Corte Inglés
calle Carretera, 92	web	40.00	1,164	29.10	bueno	Bar with small terrace
Calle Juan de Padilla	web	35.00	750	21.43	bueno	Good location bad condition
La Goleta - San Felipe Neri	web	40.00	875	21.88	bueno	Local en esquina. Uso de restaurante.
AVERAGE				24.67		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 26.11

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	122.56	€/year
	Insurance	0.00	€/year
Recoverables	Service Charges	178.56	€/year
Passing Rent		906.95	€/month
Market Rent		750.06	€/month
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		8.50%	%
Exit Yield		6.50%	%
Vacancy period		3	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		3	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Indexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	6.50%	6.50% %
	Year 2	3.00%	3.00% %
	Year 3	2.00%	2.00% %
	Year 4	2.00%	2.00% %
	Year 5	2.00%	2.00% %
	Year 6	2.00%	2.00% %
	Year 7	2.00%	2.00% %
	Year 8	2.00%	2.00% %
	Year 9	2.00%	2.00% %
	Year 10	2.00%	2.00% %
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		1	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	11,473	11,881	12,138	3,044	0	0	0	0	0	0
Market Rent	0	0	0	4,280	10,478	10,687	10,901	11,119	11,341	11,568
TOTAL	11,473	11,881	12,138	7,324	10,478	10,687	10,901	11,119	11,341	11,568
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	916	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	115	119	121	73	105	107	109	111	113	116
Maintenance Costs	86	89	91	92	94	96	98	100	102	104
Service Charges	179	184	188	191	195	199	203	207	211	215
Other Costs RE Tax	131	134	137	140	143	146	148	151	154	158
TOTAL COSTS	510	526	537	1,412	537	548	559	570	581	593
NOI	10,963	11,355	11,601	5,912	9,941	10,140	10,343	10,549	10,760	10,976
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167,183
Net Cash Flows	10,104	9,645	9,082	4,266	6,611	6,215	5,843	5,493	5,164	78,797

NET MARKET VALUE 30/09/22:
138,000 Euros
 4,803 €/m²



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2550112UF702530001JT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CLAR Mensual DE LA MOTA 30 Es:1 Pl:00 Pl:01
29007 MÁLAGA (MÁLAGA)

Ciudad: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 40 m²
Año construcción: 1967

Destino	Escalas / Planta / Frente	Superficie m ²
Comercio	10000	32
Elementos comunes		8

PARCELA

Superficie gráfica: 230 m²
Participación del inmueble: 1,360 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

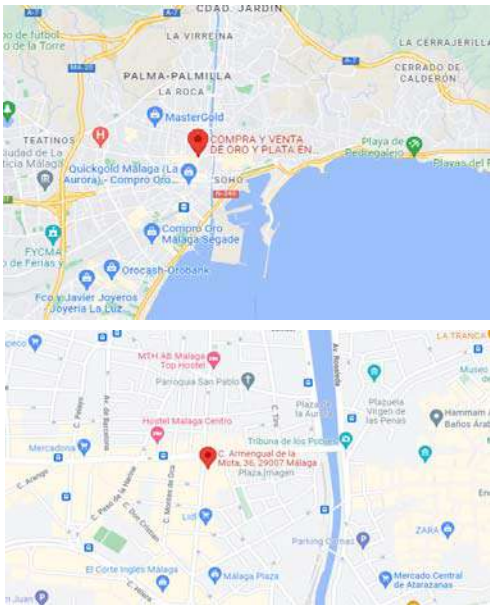


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SII"

Domingo, 31 de Julio de 2022

GRAPHIC INFORMATION

LOCATION



Plans



PICTURES



Reference 14 - ARTOLA URBAN PLOT 1A (13A)

Location

Address	Calle La Romana 13, Urb. Artola Alta
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29604

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Land for Residential Use



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella nº1	39430	2146	703	200	29028000560138	3907101UF4430N0001HI

Description

The object to be valued is a plot of land of 1759m² located in the Urbanization Artola Alta in Marbella municipality. Which is part of the land with cadastral reference 3907101UF4430N0001HI. The plot is sensitively rectangular in shape with a steep downward slope of between 35% and 44%. The Main Land was divided into 5 plots of between 1,540 and 2050 m². Bordered to the north by the Cabopino Golf Course. The land is located in an area of programmed buildable land relocation, according to the PGOU of 86, in the area of Artola Alta, called Sector URP-VB-7, in the easternmost part of the municipality and therefore, very close to the municipality of Mijas, next to the Urb. Las Chapas and Cabopino. The classification of the land is "urbanizable ordenado de ejecución", after the Adaptation of the PGOU to the LOUA (Andalusian Urban Planning Law), with most of the land in the sector urbanised, although there are still streets to be built and the sewage network to be completed. The works are deficient with respect to the approved Urbanisation Project. Therefore, all the management has been carried out, although the urbanisation work has yet to be completed, although in the area that affects us it is finished at sight, with some townhouses and detached house developments currently under construction. It is valued under the assumption that the project provided by the client of a detached residential house on this plot is carried out. According to the project provided, the property is a detached house of 351,60m² constructed area, with very good qualities, divided in 2 floors, parking spaces, swimming pool, garden and very nice views.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Marbella	03/06/1986	Finished	Finished	Not Available	Urban Land	Residential	351.60	0.2	-

General Urban Planning Commentaries

"Suelo urbanizable programado" according to P.G.O.U 1986, "Urbanizable Ordenado en ejecución", according to the Adaptation of the PGOU to the "LOUA".
 "Plan Parcial" development plan of the sector URP-VB-7 "ARTOLA ALTA" with the file number 2102/1987 with a definitive approval on 20/04/1990 and subsequent publication in the BOE on 11/09/1990.
 Qualification: Residential.
 Ordinance: Detached house (UE3)

Planning Parameters According the Development Plan

Land classification and urban development conditions

Land classification: Residential

Conditions of use:

Minimum plot size: 800 m²

Minimum length of façade: 10m

Minimum inscribed diameter: 18m

Maximum number of houses: 1

Typology: Detached

Maximum height of floors: Ground floor+1

Maximum height: 7m

Separation from public and private boundaries: 4m

Minimum parking spaces: 3

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Title Land Area (m ² s)	Registry Land Area (m ² s)	Lease Land Area (m ² s)	Land Area Adopted (m ² s) (*)
ARTOLA PLOT 1A	9,357.00	1,845.26	1,759.31	-	1,759.31
TOTAL	9,357.00	1,845.26	1,759.31	-	1,759.31

PROPOSED DEVELOPMENT

Floor	Floor Area (m ²)	Market Value (€/m ²)	Market Value (€)
Detached	351.60	4,550.00	1,599,780
TOTAL	351.60	4,550.00	1,599,780

MARKET

Market Commentary

Buyers are looking for refurbished and furnished detached houses, investment products and sustainable homes with unique designs. The real estate market in Marbella has taken a step forward and places it among the fastest growing and most in-demand luxury destinations in Europe. The slowdown in the rise of housing prices in the coming years may be due to the tightening of financial conditions, less accessibility to financing and the increase in construction costs. The average selling price for assets similar to the appraised one is around 4000 and 5000 €/m². Depending on the plot, quality and views

MARKET COMPARABLE SALES RESIDENTIAL

Address	Typology	Source	Total Floor Area (m²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m²)	State of Repair	Commentaries
Av. de los Acebos, 3	Detached	web	635	2,895,000	4,559.06	New	New development. 2021. 3 garages. 890m² plot
Calahonda Urb	Detached	web	432	1,800,000	4,166.67	New	New development built in 2021. 5 rooms, 4 baths. Pool
Cabopino-Artola	Townhouse	web	298	1,195,000	4,010.07	Very good	Built in 2020. 5 rooms 4 baths garages. 259 plot. Pool
Cabopino-Artola	Detached	web	619	2,738,000	4,423.26	New	New development. 1.151 m² plot
Cabopino 9	Detached	web	431	1,800,000	4,176.33	New	New development 2021. 4 rooms, 5 baths. 602 plot
AVERAGE					4,267.08		Adjusted Market Value (€/m²) 4,562.20

VALUATION RESULTS

RESIDUAL CALCULATION

Detached house project, Land plot 1A
Residential Development C/ Romana, Urn. Artola Alta 13(A) N2-2

Valuation Date 30/09/2022

Uses	Built Area m2	Units Uds	Hard Costs		Market Value		Gross Development Value euros	Discount Rate (*) %
			euros/m2	euros	euros/m2	eur/ud		
Detached house	351,60	1	2.200	773.520	4.550	1.599.780	1.599.780	11,00%
Total	351,60			773.520			1.599.780	

DEVELOPMENT SCHEDULE								
CONSTRUCTION SCHEDULE (months)								
	Management	Urbanization Works		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Star	1	0	Inicio	7	0	0	0	0
End	6	0	Fin	25	0	0	0	0
Term	5	0	Duración	18	0	0	0	0

SALES								
				Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
at contract	0%	Inicio		25	0	0	0	0
at delivery	100%	Fin		31	0	0	0	0
	100%	Duración		6	0	0	0	0

SPLIT BY USES							
			Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Detached house	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%

COSTS				
	%		euros	
Land Cost			405.074	% costes 41,77%
Land Acquisiton Costs	2,50%		10.387	1,07% 0,65%
Total Land Cost			415.461	25,97%
Planning Costs				0,00% 0,00%
Urbanization Hard Costs				0,00% 0,00%
Urbanization Soft Costs		Pec ur	0	0,00% 0,00%
Urbanization Demolition Costs			0	0,00% 0,00%
Project Fees	2,50%	PEC ed	19.338	1,99% 1,21%
Construction Management Fees	2,50%	PEC ed	19.338	1,99% 1,21%
Licenses and Taxes	4,00%	PEC ed	30.941	3,19% 1,93%
Construction Costs (Contract)			773.520	79,76% 48,35%
Health & Safety	1,50%	PEC ed	11.603	1,20% 0,73%
Contingecies	1,00%	PEC ed	7.735	0,80% 0,48%
Soft Costs related to Construction Costs			862.475	88,93% 53,91%
Taxes	1,00%	PEC ed	7.735	0,80% 0,48%
Marketing	3,00%	venta	47.993	4,95% 3,00%
Management Costs	2,50%	venta	39.995	4,12% 2,50%
Insurance	1,50%	PEC ed	11.603	1,20% 0,73%
Soft Costs related to Development Costs			107.326	11,07% 6,71%
Total Costs			969.801	100,00% 86,59%
Margin (Total Income-Total Costs)			629.979	39,38%
Total Income			1.599.780	125,97%

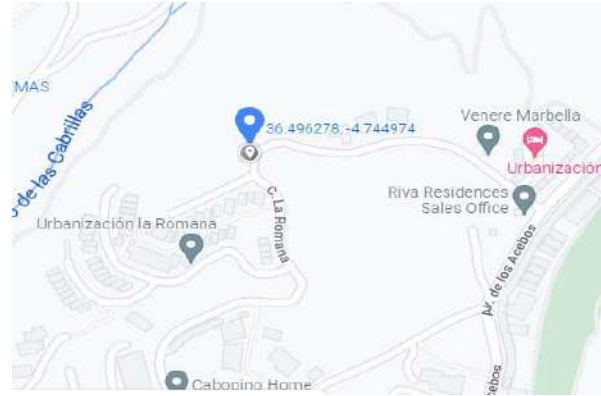
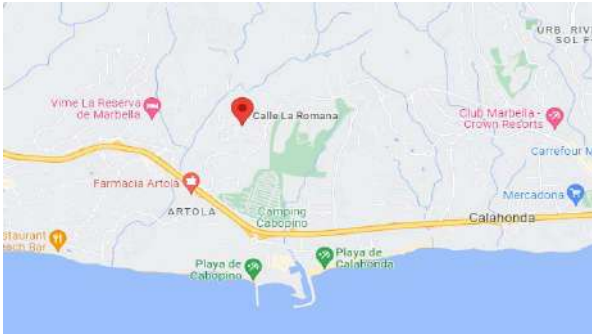
PRESENT VALUE				
Market Value	Land Area (m²)	Built Area a/g (m²)	Built Area (m²)	Value
Gross Present Value €	1.759	352		415.461
Acquisition Costs €				10.250
Net Present Value €	233 €/m2	1.166 €/m2		410.000

(*) Discount rate without inflation or financing

NET MARKET VALUE 30/09/22:

410,000 Euros
233 €/m²

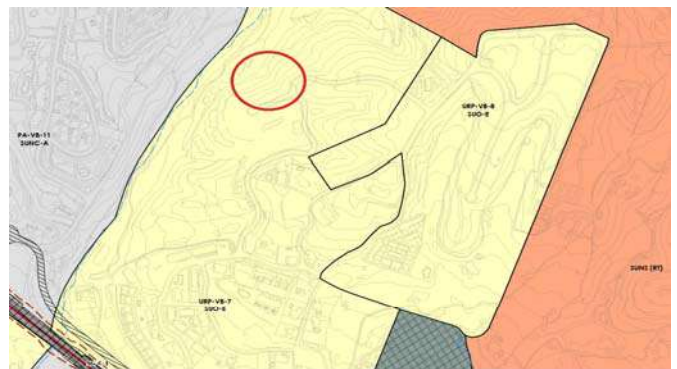
LOCATION



Site Plan



Planning Map



CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO, SUC
- SUC-AA: Actuación Urbanizadora no integrada
- SUC-PCA: Planificación de Desarrollo Aprobado
- SUC
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUCO
- SUCO-AA: Actuación Urbanizadora no integrada
- SUCO-A: Aparcamiento
- SUCO-B: En Servicio
- SUCO-C: Ordenador
- SUCO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SUD
- SUD-E: Edificación
- SUD
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, SUE
- SUE-AA: Actuación Urbanizadora no integrada
- SUE-F: Regimen Transitorio
- SUE
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, SUNE
- SUNE-AA: Actuación Urbanizadora no integrada
- SUNE-IND: Residencia Industrial
- SUNE-INT: Residencia Turística
- SUNE-INDU: Industrial
- SUNE-ICD: Residencial Comercio de Bienes

Cadastral Information



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3907101UF4430N0001H1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ROMANA-UR ARTCLA ALTA 13/A N2-2 Suelo
28004 MARELLA [MÁLAGA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 9.307 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través de "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SGT"

Domingo, 21 de Agosto de 2022

1136

En las condiciones de edificación de la Ordenanza de Zona Urbanística Abierta (UZ-A) del Plan Parcial... se considera una parcela mínima de 800 m², con un frente que varíe de la superficie de la parcela, distribuyéndose entre:

Superficie < 800 m ²	Frente mínimo: 10 m	Fondo mínimo: 25 m
Superficie > 800 m ²	Frente mínimo: 10 m	Fondo mínimo: 25 m

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones, será el doble de las distancias anteriores, en algunos:

Distancia	Superficie mínima m ²
LE-1	4.000
LE-2	5.000
LE-3	8.000
LE-4	10.000
LE-5	20.000

En el Plan Parcial se le asigna a la parcela 13,21 viviendas unifamiliares aisladas, de las cuales 6 se sitúan en la parcela 13,2 y el resto (6), se distribuyen entre las parcelas 13,1 y 13,2, en función de sus superficies, dando lugar a 6 y 6 viviendas respectivamente.

La parcela 13,1 tiene una superficie total de 8.816,20 m² que divide en las superficies mínimas que se le asigna, se cubren una superficie mínima de parcela de 1.114,03 m² que cumple con la superficie mínima del Plan Parcial que son 800 m², por lo que podemos concluir que es posible el desarrollo de un conjunto de 6 viviendas unifamiliares aisladas o viviendas en la parcela indicada en la necesidad de construir un lote público industrial. En caso de proceder a realizar una parcelación en 2 parcelas independientes el lote resultante disponer del frente a las calles con una superficie mínima de 10 m, con una profundidad mínima de 25 m, permitiendo exactamente frente para 2 parcelas, por lo que sería necesario proceder a dividir con un tal sistema el lote de solar de forma mínima a la distancia de ellas.

Referente a la modificación del sector URP-VB-8 "Sanador" indicamos al respecto que no es objeto del Proyecto de Compensación.

Referente al punto B y G indicamos al respecto que no es objeto del Proyecto de Compensación.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos.

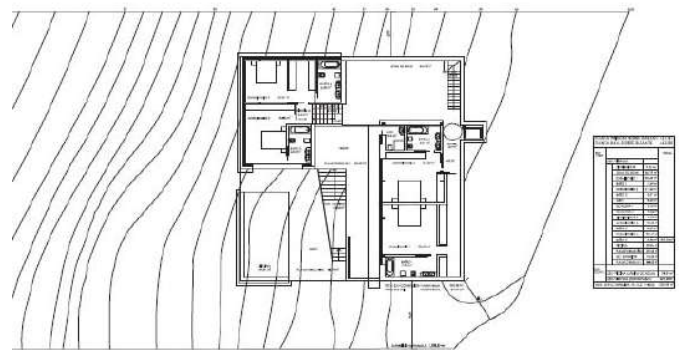
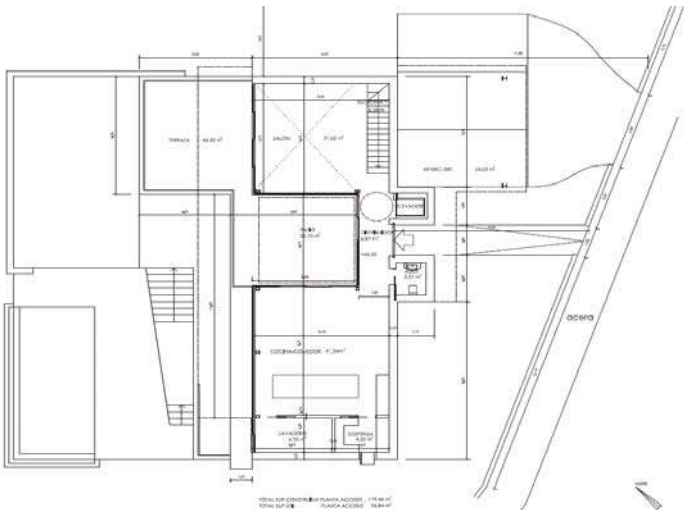
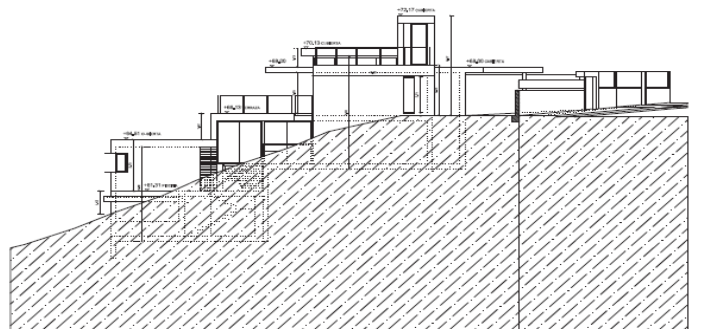
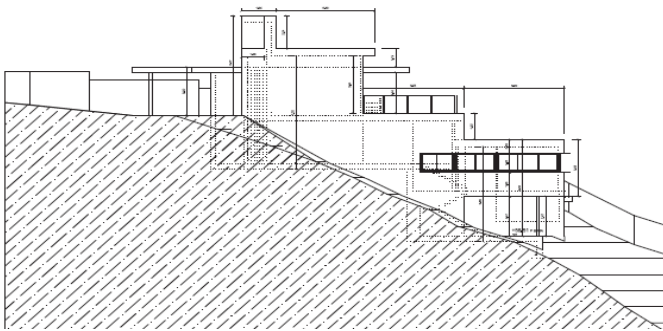
Marbella, 04 de Julio de 2021.

Fdo: Andrés Almadro V. **ENCUILLADO Y COMPROBADO CON EL REGISTRO REGISTRAL**

CP del Jefe del Área de Planeamiento y Gestión



PROPOSED DEVELOPMENT



TOTAL SUP. COVERED: 1174,00 m²
TOTAL SUP. AREA: 1740,00 m²

PLANTA COTA +61.31.7 +63.00

Reference 14 - ARTOLA URBAN PLOT 1B (13A)

Location

Address	Calle La Romana 13, Urb. Artola Alta
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29604

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Land for Residential Use



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella nº1	39430	2146	703	200	29028000560138	3907101UF4430N0001HI

Description

The object to be valued is a plot of land of 1,885m² located in the Urbanization Artola Alta in Marbella municipality. Which is part of the land with cadastral reference 3907101UF4430N0001HI. The plot is sensitively rectangular in shape with a steep downward slope of between 35% and 44%. The Main Land was divided into 5 plots of between 1,540 and 2050 m². Bordered to the north by the Cabopino Gol Marbella Golf Course".
 The land is located in an area of programmed buildable land relocation, according to the PGOU of 86, in the area of Artola Alta, called Sector URP-VB-7, in the easternmost part of the municipality and therefore, very close to the municipality of Mijas, next to the Urb. Las Chapas and Cabopino.
 The classification of the land is "urbanizable ordenado de ejecución", after the Adaptation of the PGOU to the LOUA (Andalusian Urban Planning Law), with most of the land in the sector urbanised, although there are still streets to be built and the sewage network to be completed. The works are deficient with respect to the approved Urbanisation Project. Therefore, all the management has been carried out, although the urbanisation work has yet to be completed, although in the area that affects us it is finished at sight, with some townhouses and detached house developments currently under construction.
 It is valued under the assumption that the project provided by the client of a detached residential house on this plot is carried out. According to the project provided, the property its a detached house of 351,60m² constructed area, with very good qualities, divided in 2 floors, parkingspaces, swimming pool, garden and very nice views.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Marbella	03/06/1986	Finished	Finished	Not Available	Urban Land	Residential	351.60	0.2	-

General Urban Planning Commentaries

"Suelo urbanizable programado" according to P.G.O.U 1986, "Urbanizable Ordenado en ejecución", according to the Adaptation of the PGOU to the "LOUA".
 "Plan Parcial" development plan of the sector URP-VB-7 "ARTOLA ALTA" with the file number 2102/1987 with a definitive approval on 20/04/1990 and subsequent publication in the BOE on 11/09/1990.
 Qualification: Residential.
 Ordinance: Detached house (UE3)

Planning Parmeters According the Development Plan

Land classification and urban development conditions
 Land classification: Residential
 Conditions of use:
 Minimum plot size: 800 m²
 Minimum length of façade: 10m
 Minimum inscribed diameter: 18m
 Maximum number of houses: 1
 Typology: Detached
 Maximum height of floors: Ground floor+1
 Maximum height: 7m
 Separation from public and private boundaries: 4m
 Minimum parking spaces: 3

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Title Land Area (m ² s)	Registry Land Area (m ² s)	Lease Land Area (m ² s)	Land Area Adopted (m ² s) (*)
ARTOLA PLOT 1B	9,357.00	1,960.47	1,885.35	-	1,885.35
TOTAL	9,357.00	1,960.47	1,885.35	-	1,885.35

PROPOSED DEVELOPMENT

Floor	Floor Area (m ²)	Market Value (€/m ²)	Market Value (€)
Detached	351.60	4,575.00	1,608,570
TOTAL	351.60	4,575.00	1,608,570

MARKET

Market Commentary

Buyers are looking for refurbished and furnished detached houses, investment products and sustainable homes with unique designs. The real estate market in Marbella has taken a step forward and places it among the fastest growing and most in-demand luxury destinations in Europe. The slowdown in the rise of housing prices in the coming years may be due to the tightening of financial conditions, less accessibility to financing and the increase in construction costs. The average selling price for assets similar to the appraised one is around 4000 and 5000 €/m². Depending on the plot, quality and views

MARKET COMPARABLE SALES RESIDENTIAL

Address	Typology	Source	Total Floor Area (m²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m²)	State of Repair	Commentaries
Av. de los Acebos, 3	Detached	web	635	2,895,000	4,559.06	New	New development. 2021. 3 garages. 890m² plot
Calahonda Urb	Detached	web	432	1,800,000	4,166.67	New	New development built in 2021. 5 rooms, 4 baths. Pool
Cabopino-Artola	Townhouse	web	298	1,195,000	4,010.07	Very good	Built in 2020. 5 rooms 4 baths garages. 259 plot. Pool
Cabopino-Artola	Detached	web	619	2,738,000	4,423.26	New	New development. 1.151 m² plot
Cabopino 9	Detached	web	431	1,800,000	4,176.33	New	New development 2021. 4 rooms, 5 baths. 602 plot
AVERAGE					4,267.08		Adjusted Market Value (€/m²) 4,570.22

VALUATION RESULTS

RESIDUAL CALCULATION

Detached house project, Land plot 1B Valuation Date 30/09/2022
 Residential Development C/ Romana, Urn. Artola Alta 13(A) N2-2

Uses	Built Area m2	Units Uds	Hard Costs		Market Value		Gross Development Value euros	Discount Rate (*) %
			euros/m2	euros	euros/m2	eur/ud		
Detached house	351,60	1	2.200	773.520	4.575	1.608.570	1.608.570	11,00%
Total	351,60			773.520			1.608.570	

	Management		Urbanization Works		Inicio	CONSTRUCTION SCHEDULE (months)				
	1	0	0	0		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Star	1	0				7	0	0	0	0
End	6	0			Fin	25	0	0	0	0
Term	5	0			Duración	18	0	0	0	0

	at contract	at delivery	Inicio	Fin	Duración	SALES				
						Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
	0%	100%				25	0	0	0	0
		100%				31	0	0	0	0
						6	0	0	0	0

Detached house	100%	SPLIT BY USES				
		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	0%	0%	0%	0%

	COSTS		% costes	% ventas
	%	euros		
Land Cost		411.432	42,40%	25,58%
Land Acquisiton Costs	2,50%	10.550	1,09%	0,66%
Total Land Cost		421.982		26,23%
Planning Costs			0,00%	0,00%
Urbanization Hard Costs			0,00%	0,00%
Urbanization Soft Costs		0	0,00%	0,00%
Urbanization		0	0,00%	0,00%
Demolition Costs		0	0,00%	0,00%
Project Fees	2,50%	19.338	1,99%	1,20%
Construction Management Fees	2,50%	19.338	1,99%	1,20%
Licenses and Taxes	4,00%	30.941	3,19%	1,92%
Construction Costs (Contract)		773.520	79,72%	48,09%
Health & Safety	1,50%	11.603	1,20%	0,72%
Contingencies	1,00%	7.735	0,80%	0,48%
Soft Costs related to Construction Costs		862.475	88,89%	53,62%
Taxes	1,00%	7.735	0,80%	0,48%
Marketing	3,00%	48.257	4,97%	3,00%
Management Costs	2,50%	40.214	4,14%	2,50%
Insurance	1,50%	11.603	1,20%	0,72%
Soft Costs related to Development Costs		107.809	11,11%	6,70%
Total Costs		970.284	100,00%	86,55%
Margin (Total Income-Total Costs)		638.286		39,68%
Total Income		1.608.570		126,23%

PRESENT VALUE				
Market Value	Land Area (m²)	Built Area a/g (m²)	Built Area (m²)	Value
Gross Present Value €	1.885	352		421.982
Acquisition Costs €				10.250
Net Present Value €	217 €/m2	1.166 €/m2		410.000

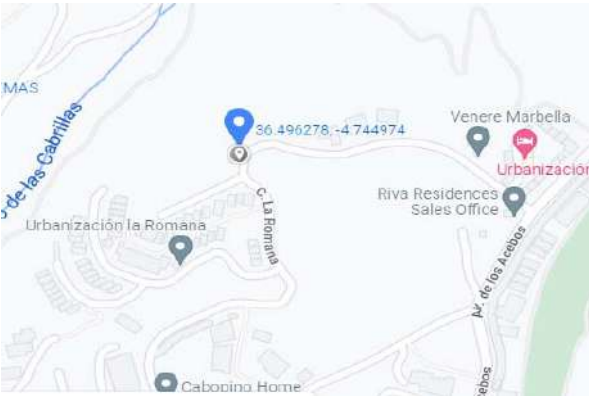
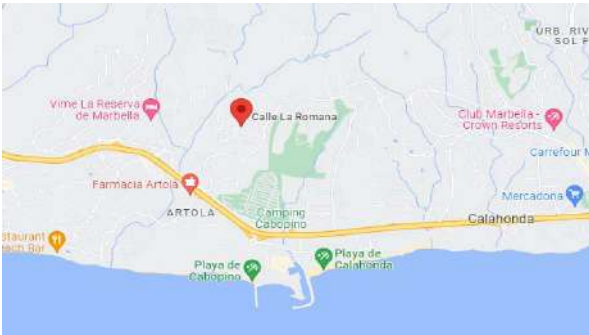
(*) Discount rate without inflation or financing

NET MARKET VALUE 30/09/22:

410,000 Euros
217 €/m²

(*) Discount rate without inflation or financing

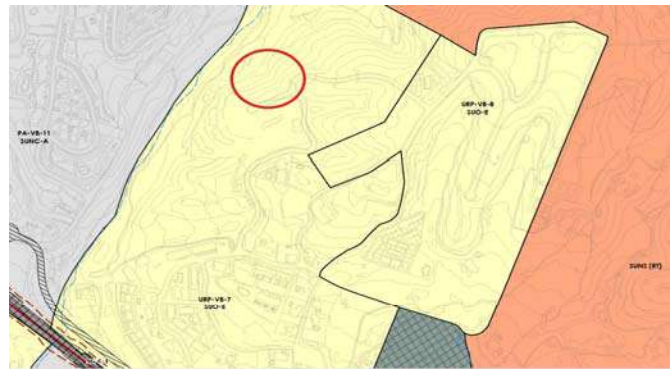
LOCATION



Site Plan



Planning Map



CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANO CONSOLIDADO, SUD	SUELO URBANIZABLE ORDINADO, SUD
SUD-AA. Actuación Urbanizadora no integrada	SUD-E. En Estudio
SUD-PGA. Planamiento de Seguridad Aprobado	SUD
SUD	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, SUD
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUDC	SUD-AA. Actuación Urbanizadora no integrada
SUDC-AA. Actuación Urbanizadora no integrada	SUD-E. En Estudio
SUDC-A. Actuación	SUDC-PA. Actuación Urbanizadora no integrada
SUDC-E. En Estudio	SUDC-RE. Resección de Resección
SUDC-O. Ordenador	SUDC-RT. Resección Turística
SUDC	SUDC-PS. Plan de Seguridad
	SUDC-PC. Resección Comercial de Resección

Cadastral Information



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3907101UP4430N00141

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ROMANA-UR ARTOLA VALTA 13(N) N2-2 Suco
29004 MARBELLA (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 8.307 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC'

Domingo, 21 de Agosto de 2022

AYUNTAMIENTO DE MARBELLA
Área de Urbanismo y Gestión

En las condiciones de edificación de la Ordenanza de Zona Uniforme Alada (UE-3) del Plan Parcial aprobado definitivamente en dicho sector, se completa una parcela mínima de 800 m², con un frente que depende de la superficie de la parcela, distribuyéndose entre:

Superficie > 800 m ² < 1.000 m ²	Frente mínimo: 10 m	Fondo mínimo: 25 m
Superficie > 1.000 m ² < 2.000 m ²	Frente mínimo: 15 m	Fondo mínimo: 25 m

Además, en el Plan Parcial cuando se refiere a la "Disposición de la superficie edificable" se le apartado a las respectivas:

Se obtiene y en las subzonas que a continuación se indican, se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (UJA) o viviendas (VE) desahucadas mediante estudio de detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el máximo de aplicación de la condición de parcela mínima de la ordenanza UE, para la correspondiente subzona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones, será, en función de las distintas subzonas, la siguiente:

Subzona	Superficie mínima m ²
UE.1	4.000
UE.2	5.000
UE.3	8.000
UE.4	10.000
UE.5	20.000

En el Plan Parcial se le asigna a la parcela 13, 21 viviendas unifamiliares adosadas de las cuales 4 van a incluirse en la parcela 13, 2 y el resto (20), se distribuirán entre las parcelas 13, 1 y 13, 3 en función de sus superficies, dando lugar a 8 y 10 viviendas respectivamente.

La parcela 13, 1 tiene una superficie total de 8.916,29 m² que divide entre las ocho viviendas que se le asignan, se obtiene una superficie media de parcela de 1.114,53 m² que cumple con la condición mínima del Plan Parcial que son 800 m², por lo que podemos considerar que es posible el desarrollo de un conjunto de 8 viviendas unifamiliares adosadas o viviendas en la parcela indicada sin la necesidad de realizar un estudio de detalle. En caso de proceder a realizar una parcelación en la parcela, independientemente de la superficie disponible, se deberá tener en cuenta el uso público ordenado y los parámetros urbanísticos indicados, presentando el correspondiente estudio para su consulta, que si esta siendo procedida a aprobar con un fin anterior al objeto de dar de alta mínima a la totalidad de ellas.

Referente a la modificación del sector URP-UB-8 "Sancti" Indico que no es objeto del Proyecto de Compensación.

Referente al punto 6 y 10 Indico que el resto que me es objeto del Proyecto de Compensación.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, e los efectos oportunos.

Marbella, 04 de Julio de 2021.
La Alcaldesa

Fdo: Adelaida Alameda Vela

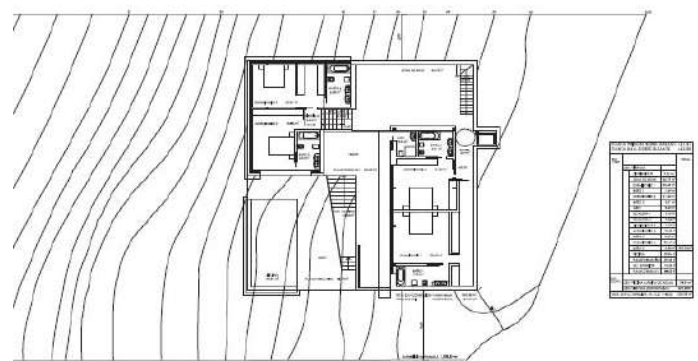
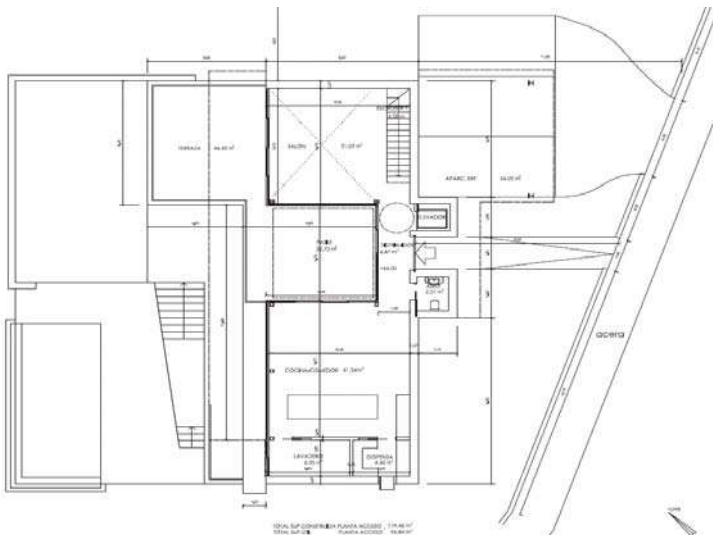
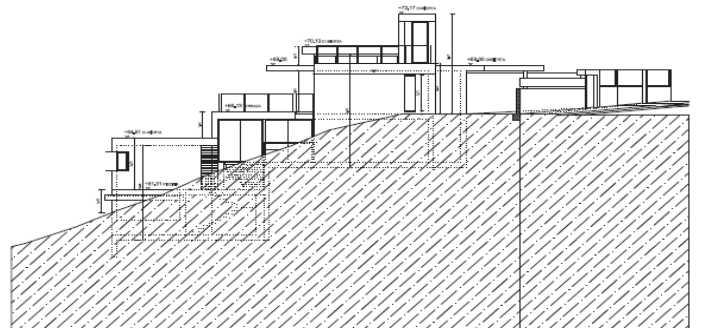
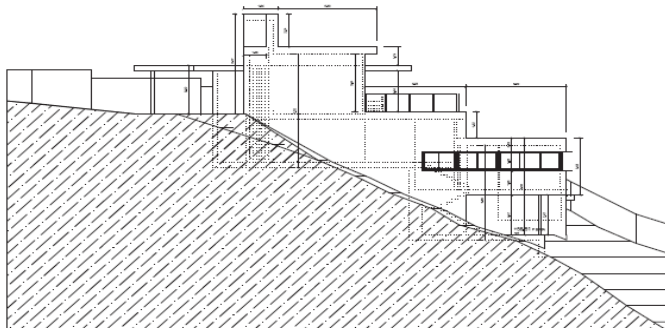
20 de Julio del Área de Planeamiento y Gestión

11/36

PICTURES



PROPOSED DEVELOPMENT



NO.	DESCRIZIONE	QUANTITA'	UNITA'
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

PLANTA COTA +61.51 Y +63.00

Reference 14 - ARTOLA URBAN PLOT 1C (13A)

Location

Address	Calle La Romana 13, Urb. Artola Alta
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29604

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Land for Residential Use



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella nº1	39430	2146	703	200	29028000560138	3907101UF4430N0001HI

Description

The object to be valued is a plot of land of 1,679m² located in the Urbanization Artola Alta in Marbella municipality. Which is part of the land with cadastral reference 3907101UF4430N0001HI. The plot is rectangular in shape with a steep downward slope of between 35% and 44%. The Main Land was divided into 5 plots of between 1,540 and 2050 m². Bordered to the north by the Cabopino Golf Course. The land is located in an area of programmed buildable land relocation, according to the PGOU of 86, in the area of Artola Alta, called Sector URP-VB-7, in the easternmost part of the municipality and therefore, very close to the municipality of Mijas, next to the Urb. Las Chapas and Cabopino. The classification of the land is "urbanizable ordenado de ejecución", after the Adaptation of the PGOU to the LOUA (Andalusian Urban Planning Law), with most of the land in the sector urbanised, although there are still streets to be built and the sewage network to be completed. The works are deficient with respect to the approved Urbanisation Project. Therefore, all the management has been carried out, although the urbanisation work has yet to be completed, although in the area that affects us it is finished at sight, with some townhouses and detached house developments currently under construction. It is valued under the assumption that the project provided by the client of a detached residential house on this plot is carried out. According to the project provided, the property is a detached house of 351,60m² constructed area, with very good qualities, divided in 2 floors, parking spaces, swimming pool, garden and very nice views.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Marbella	03/06/1986	Finished	Finished	Not Available	Urban Land	Residential	351.60	0.2	-

General Urban Planning Commentaries

"Suelo urbanizable programado" according to P.G.O.U 1986, "Urbanizable Ordenado en ejecución", according to the Adaptation of the PGOU to the "LOUA".
 "Plan Parcial" development plan of the sector URP-VB-7 "ARTOLA ALTA" with the file number 2102/1987 with a definitive approval on 20/04/1990 and subsequent publication in the BOE on 11/09/1990.
 Qualification: Residential.
 Ordinance: Detached house (UE3)

Planning Parameters According the Development Plan

Land classification and urban development conditions
 Land classification: Residential
 Conditions of use:
 Minimum plot size: 800 m²
 Minimum length of façade: 10m
 Minimum inscribed diameter: 18m
 Maximum number of houses: 1
 Typology: Detached
 Maximum height of floors: Ground floor+1
 Maximum height: 7m
 Separation from public and private boundaries: 4m
 Minimum parking spaces: 3

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Title Land Area (m ² s)	Registry Land Area (m ² s)	Lease Land Area (m ² s)	Land Area Adopted (m ² s) (*)
ARTOLA PLOT 1A	9,357.00	1,760.49	1,679.88	-	1,679.88
TOTAL	9,357.00	1,760.49	1,679.88	-	1,679.88

PROPOSED DEVELOPMENT

Floor	Floor Area (m ²)	Market Value (€/m ²)	Market Value (€)
Detached	351.60	4,550.00	1,599,780
TOTAL	351.60	4,550.00	1,599,780

MARKET

Market Commentary

Buyers are looking for refurbished and furnished detached houses, investment products and sustainable homes with unique designs. The real estate market in Marbella has taken a step forward and places it among the fastest growing and most in-demand luxury destinations in Europe. The slowdown in the rise of housing prices in the coming years may be due to the tightening of financial conditions, less accessibility to financing and the increase in construction costs. The average selling price for assets similar to the appraised one is around 4000 and 5000 €/m². Depending on the plot, quality and views

MARKET COMPARABLE SALES RESIDENTIAL

Address	Typology	Source	Total Floor Area (m ²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Av. de los Acebos, 3	Detached	web	635	2,895,000	4,559.06	New	New development. 2021. 3 garages. 890m ² plot
Calahonda Urb	Detached	web	432	1,800,000	4,166.67	New	New development built in 2021. 5 rooms, 4 baths. Pool
Cabopino-Artola	Townhouse	web	298	1,195,000	4,010.07	Very good	Built in 2020. 5 rooms 4 baths garages. 259 plot. Pool
Cabopino-Artola	Detached	web	619	2,738,000	4,423.26	New	New development. 1.151 m ² plot
Cabopino 9	Detached	web	431	1,800,000	4,176.33	New	New development 2021. 4 rooms, 5 baths. 602 plot
AVERAGE					4,267.08		Adjusted Market Value (€/m²) 4,562.20

VALUATION RESULTS

RESIDUAL CALCULATION

Detached house project, Land plot 1C
Residential Development C/ Romana, Urn. Artola Alta 13(A) N2-2

Valuation Date 30/09/2022

INPUTS									
Uses	Built Area m2	Units Uds	Hard Costs		Market Value		Gross Development Value euros	Discount Rate (*) %	
			euros/m2	euros	euros/m2	eur/ud			
Detached house	351,60	1	2.200	773.520	4.550	1.599.780	1.599.780	11,00%	
Total	351,60			773.520			1.599.780		

DEVELOPMENT SCHEDULE										
CONSTRUCTION SCHEDULE (months)										
	Management		Urbanization Works		Inicio	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
	Star	End	Term	Fin		Duración				
	1	0	0	0	7	0	0	0	0	0
	6	0	0	0	25	0	0	0	0	0
	5	0	0	0	18	0	0	0	0	0

SALES									
			Inicio	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	
				at contract	at delivery	Fin	Duración		
	0%	0%	25	0	0	0	0	0	
	100%	100%	31	0	0	0	0	0	
	100%	100%	6	0	0	0	0	0	

SPLIT BY USES									
				Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	
				Detached house	100%	100%	100%	100%	0%

COSTS									
	%		euros	% costes	% ventas				
Land Cost			405.074	41,77%	25,32%				
Land Acquisiton Costs	2,50%		10.387	1,07%	0,65%				
Total Land Cost			415.461		25,97%				
Planning Costs				0,00%	0,00%				
Urbanization Hard Costs				0,00%	0,00%				
Urbanization Soft Costs		Pec ur	0	0,00%	0,00%				
Urbanization			0	0,00%	0,00%				
Demolition Costs			0	0,00%	0,00%				
Project Fees	2,50%	PEC ed	19.338	1,99%	1,21%				
Construction Management Fees	2,50%	PEC ed	19.338	1,99%	1,21%				
Licenses and Taxes	4,00%	PEC ed	30.941	3,19%	1,93%				
Construction Costs (Contract)			773.520	79,76%	48,35%				
Health & Safety	1,50%	PEC ed	11.603	1,20%	0,73%				
Contingecies	1,00%	PEC ed	7.735	0,80%	0,48%				
Soft Costs related to Construction Costs			862.475	88,93%	53,91%				
Taxes	1,00%	PEC ed	7.735	0,80%	0,48%				
Marketing	3,00%	venta	47.993	4,95%	3,00%				
Management Costs	2,50%	venta	39.995	4,12%	2,50%				
Insurance	1,50%	PEC ed	11.603	1,20%	0,73%				
Soft Costs related to Development Costs			107.326	11,07%	6,71%				
Total Costs			969.801	100,00%	86,59%				
Margin (Total Income-Total Costs)			629.979		39,38%				
Total Income			1.599.780		125,97%				

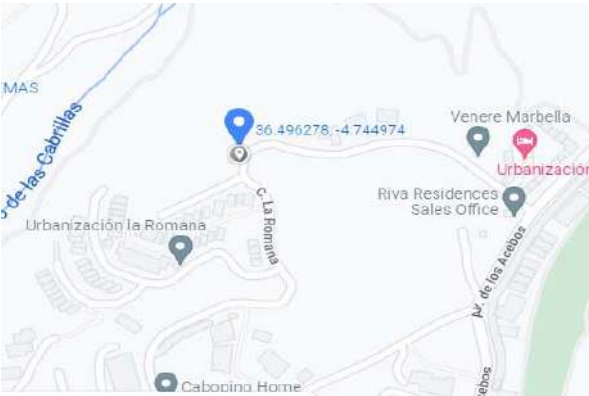
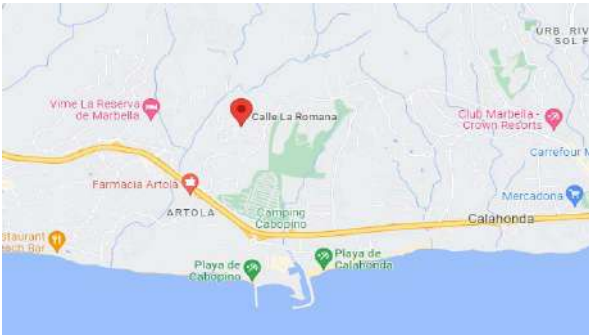
PRESENT VALUE				
Market Value	Land Area (m ²)	Built Area a/g (m ²)	Built Area (m ²)	Value
Gross Present Value €	1.680	352		415.461
Acquisition Costs €				10.250
Net Present Value €	244 €/m²	1.166 €/m²		410.000

(*) Discount rate without inflation or financing

NET MARKET VALUE 30/09/22:

410,000 Euros
244 €/m²

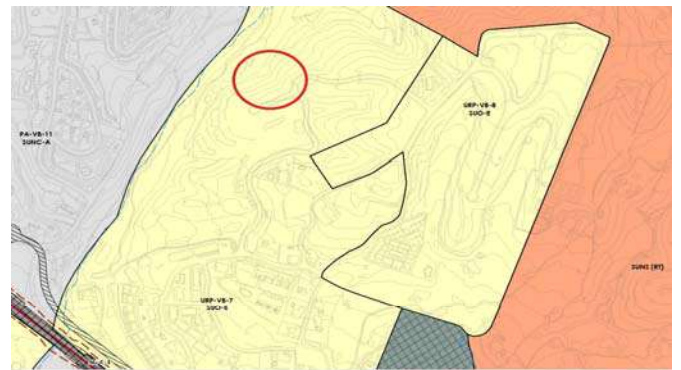
LOCATION



Site Plan



Planning Map



CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONVENCIONALIZADO, SUC
- SUC-AA. Actuación Urbanizadora no Integrada
- SUC-PGA. Parcelamiento de Desarrollo Aprobado
- SUC
- SUELO URBANO NO CONVENCIONALIZADO, SUCND
- SUCND-AA. Actuación Urbanizadora no Integrada
- SUCND-A. Aprobado
- SUCND-E. En Ejecución
- SUCND-O. Ordenado
- SUCND

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SUCO
- SUCO-E. En Ejecución
- SUCO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, SUS
- SUS-AA. Actuación Urbanizadora no Integrada
- SUS-F. Regimen Transitorio
- SUS
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, SUNS
- SUNS-AA. Actuación Urbanizadora no Integrada
- SUNS-BE. Residencial Especial
- SUNS-BI. Residencial Turismo
- SUNS-IND. Industrial
- SUNS-IC. Residencial Comercio de Servicio

Cadastral Information



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

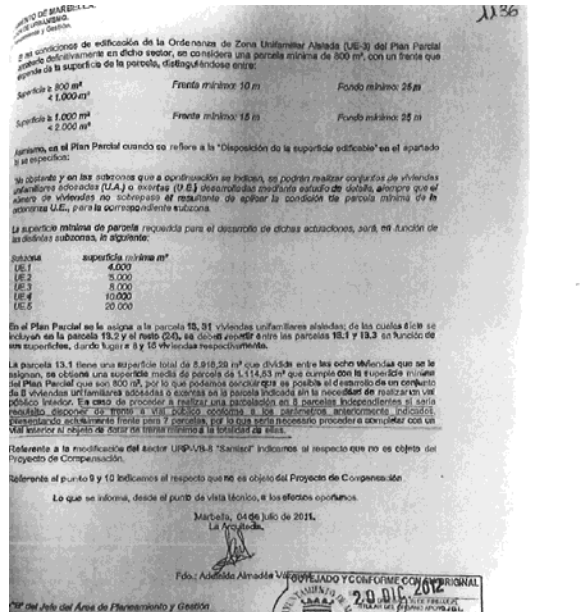
Referencia catastral: 3907101UP4430N0001H1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
 Localización: CL ROMANA-UR ARTOLA 131A N212 Suco 28004 MARBEILLA (MÁLAGA)
 Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin ett
 Superficie construida
 Año construcción:

PARCELA:
 Superficie gráfica: 6.357 m²
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo:



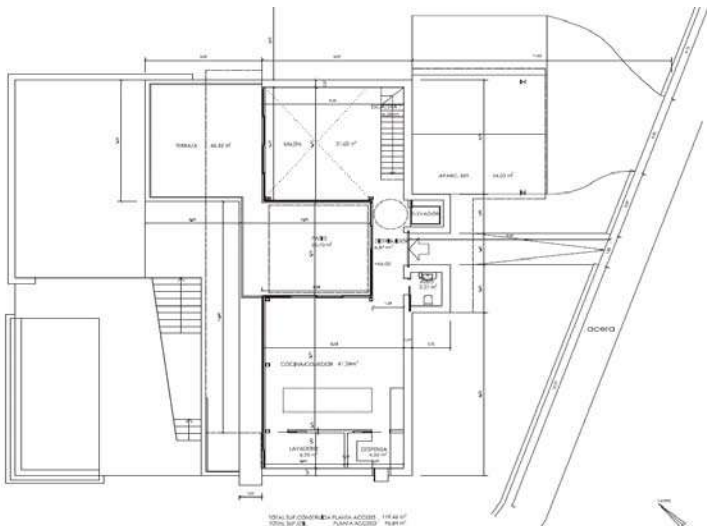
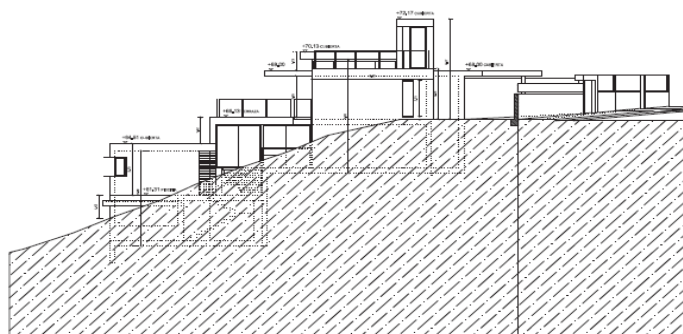
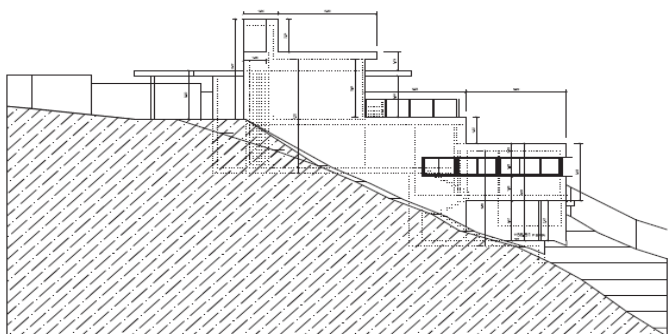
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a los datos catastrales no protegidos de la SEC'
 Domingo, 21 de agosto de 2012



PICTURES



PROPOSED DEVELOPMENT



NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT
1	CEILING	1	SQ. FT.
2	FLOOR	1	SQ. FT.
3	WALL	1	SQ. FT.
4	DOOR	1	SQ. FT.
5	WINDOW	1	SQ. FT.
6	STAIR	1	SQ. FT.
7	BATH	1	SQ. FT.
8	KITCHEN	1	SQ. FT.
9	LIVING	1	SQ. FT.
10	SLEEPING	1	SQ. FT.
11	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
12	STAIR	1	SQ. FT.
13	BATH	1	SQ. FT.
14	KITCHEN	1	SQ. FT.
15	LIVING	1	SQ. FT.
16	SLEEPING	1	SQ. FT.
17	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
18	STAIR	1	SQ. FT.
19	BATH	1	SQ. FT.
20	KITCHEN	1	SQ. FT.
21	LIVING	1	SQ. FT.
22	SLEEPING	1	SQ. FT.
23	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
24	STAIR	1	SQ. FT.
25	BATH	1	SQ. FT.
26	KITCHEN	1	SQ. FT.
27	LIVING	1	SQ. FT.
28	SLEEPING	1	SQ. FT.
29	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
30	STAIR	1	SQ. FT.
31	BATH	1	SQ. FT.
32	KITCHEN	1	SQ. FT.
33	LIVING	1	SQ. FT.
34	SLEEPING	1	SQ. FT.
35	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
36	STAIR	1	SQ. FT.
37	BATH	1	SQ. FT.
38	KITCHEN	1	SQ. FT.
39	LIVING	1	SQ. FT.
40	SLEEPING	1	SQ. FT.
41	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
42	STAIR	1	SQ. FT.
43	BATH	1	SQ. FT.
44	KITCHEN	1	SQ. FT.
45	LIVING	1	SQ. FT.
46	SLEEPING	1	SQ. FT.
47	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
48	STAIR	1	SQ. FT.
49	BATH	1	SQ. FT.
50	KITCHEN	1	SQ. FT.
51	LIVING	1	SQ. FT.
52	SLEEPING	1	SQ. FT.
53	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
54	STAIR	1	SQ. FT.
55	BATH	1	SQ. FT.
56	KITCHEN	1	SQ. FT.
57	LIVING	1	SQ. FT.
58	SLEEPING	1	SQ. FT.
59	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
60	STAIR	1	SQ. FT.
61	BATH	1	SQ. FT.
62	KITCHEN	1	SQ. FT.
63	LIVING	1	SQ. FT.
64	SLEEPING	1	SQ. FT.
65	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
66	STAIR	1	SQ. FT.
67	BATH	1	SQ. FT.
68	KITCHEN	1	SQ. FT.
69	LIVING	1	SQ. FT.
70	SLEEPING	1	SQ. FT.
71	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
72	STAIR	1	SQ. FT.
73	BATH	1	SQ. FT.
74	KITCHEN	1	SQ. FT.
75	LIVING	1	SQ. FT.
76	SLEEPING	1	SQ. FT.
77	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
78	STAIR	1	SQ. FT.
79	BATH	1	SQ. FT.
80	KITCHEN	1	SQ. FT.
81	LIVING	1	SQ. FT.
82	SLEEPING	1	SQ. FT.
83	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
84	STAIR	1	SQ. FT.
85	BATH	1	SQ. FT.
86	KITCHEN	1	SQ. FT.
87	LIVING	1	SQ. FT.
88	SLEEPING	1	SQ. FT.
89	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
90	STAIR	1	SQ. FT.
91	BATH	1	SQ. FT.
92	KITCHEN	1	SQ. FT.
93	LIVING	1	SQ. FT.
94	SLEEPING	1	SQ. FT.
95	CL. (CLOSET)	1	SQ. FT.
96	STAIR	1	SQ. FT.
97	BATH	1	SQ. FT.
98	KITCHEN	1	SQ. FT.
99	LIVING	1	SQ. FT.
100	SLEEPING	1	SQ. FT.

PLANTA COTA +61.31 Y +63.00

Reference 14 - ARTOLA URBAN PLOT 1D (13A)

Location

Address	Calle La Romana 13, Urb. Artola Alta
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29604

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Land for Residential Use



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella nº1	39430	2146	703	200	29028000560138	3907101UF4430N0001HI

Description

The object to be valued is a plot of land of 1,549m² located in the Urbanization Artola Alta in Marbella municipality. Which is part of the land with cadastral reference 3907101UF4430N0001HI. The plot is sensitively rectangular in shape with a steep downward slope of between 35% and 44%. The Main Land was divided into 5 plots of between 1,540 and 2050 m². Bordered to the north by the Cabopino Gol Marbella Golf Course".

The land is located in an area of programmed buildable land relocation, according to the PGOU of 86, in the area of Artola Alta, called Sector URP-VB-7, in the easternmost part of the municipality and therefore, very close to the municipality of Mijas, next to the Urb. Las Chapas and Cabopino.

The classification of the land is "urbanizable ordenado de ejecución", after the Adaptation of the PGOU to the LOUA (Andalusian Urban Planning Law), with most of the land in the sector urbanised, although there are still streets to be built and the sewage network to be completed. The works are deficient with respect to the approved Urbanisation Project. Therefore, all the management has been carried out, although the urbanisation work has yet to be completed, although in the area that affects us it is finished at sight, with some townhouses and detached house developments currently under construction.

It is valued under the assumption that the project provided by the client of a detached residential house on this plot is carried out. According to the project provided, the property its a detached house of 351,60m² constructed area, with very good qualities, divided in 2 floors, parkingspaces , swimming pool, garden and very nice views.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Marbella	03/06/1986	Finished	Finished	Not Available	Urban Land	Residential	351.60	0.2	-

General Urban Planing Commentaries

"Suelo urbanizable programado" according to P.G.O.U 1986, "Urbanizable Ordenado en ejecución", according to the Adaptation of the PGOU to the "LOUA".

"Plan Parcial" development plan of the sector URP-VB-7 "ARTOLA ALTA" with the file number 2102/1987 with a definitive approval on 20/04/1990 and subsequent publication in the BOE on 11/09/1990.

Qualification: Residential.

Ordinance: Detached house (UE3)

Planning Parmeters According the Development Plan

Land classification and urban development conditions

Land classification: Residential

Conditions of use:

Minimum plot size: 800 m²

Minimum length of façade: 10m

Minimum inscribed diameter: 18m

Maximum number of houses: 1

Typology: Detached

Maximum height of floors: Ground floor+1

Maximum height: 7m

Separation from public and private boundaries: 4m

Minimum parking spaces: 3

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Title Land Area (m ² s)	Registry Land Area (m ² s)	Lease Land Area (m ² s)	Land Area Adopted (m ² s) (*)
ARTOLA PLOT 1D	9,357.00	1,642.83	1,540.29	-	1,540.29
TOTAL	9,357.00	1,642.83	1,540.29	-	1,540.29

PROPOSED DEVELOPMENT

Floor	Floor Area (m ²)	Market Value (€/m ²)	Market Value (€)
Detached	351.60	4,525.00	1,590,990
TOTAL	351.60	4,525.00	1,590,990

MARKET

Market Commentary

Buyers are looking for refurbished and furnished detached houses, investment products and sustainable homes with unique designs. The real estate market in Marbella has taken a step forward and places it among the fastest growing and most in-demand luxury destinations in Europe. The slowdown in the rise of housing prices in the coming years may be due to the tightening of financial conditions, less accessibility to financing and the increase in construction costs. The average selling price for assets similar to the appraised one is around 4000 and 5000 €/m². Depending on the plot, quality and views

MARKET COMPARABLE SALES RESIDENTIAL

Address	Typology	Source	Total Floor Area (m²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m²)	State of Repair	Commentaries
Av. de los Acebos, 3	Detached	web	635	2,895,000	4,559.06	New	New development. 2021. 3 garages. 890m² plot
Calahonda Urb	Detached	web	432	1,800,000	4,166.67	New	New development built in 2021. 5 rooms, 4 baths. Pool
Cabopino-Artola	Townhouse	web	298	1,195,000	4,010.07	Very good	Built in 2020. 5 rooms 4 baths garages. 259 plot. Pool
Cabopino-Artola	Detached	web	619	2,738,000	4,423.26	New	New development. 1.151 m² plot
Cabopino 9	Detached	web	431	1,800,000	4,176.33	New	New development 2021. 4 rooms, 5 baths. 602 plot
AVERAGE					4,267.08		Adjusted Market Value (€/m²) 4,562.20

VALUATION RESULTS

RESIDUAL CALCULATION

Detached house project, Land plot 1D
Residential Development C/ Romana, Urr. Artola Alta 13(A) N2-2

Valuation Date 30/09/2022

Uses	Built Area		Units		Hard Costs		Market Value		Gross Development Value	Discount Rate
	m2	Uds	euros/m2	euros	euros/m2	eur/ud	euros	(*) %		
Detached house	351,60	1	2.200	773.520	4.525	1.590.990	1.590.990	11,00%		
Total	351,60			773.520			1.590.990			

DEVELOPMENT SCHEDULE

CONSTRUCTION SCHEDULE (months)

	Management	Urbanization Works		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Star	1	0	Inicio	7	0	0	0	0
End	6	0	Fin	25	0	0	0	0
Term	5	0	Duración	18	0	0	0	0

SALES

			Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
at contract	0%	Inicio	25	0	0	0	0
at delivery	100%	Fin	31	0	0	0	0
	100%	Duración	6	0	0	0	0

SPLIT BY USES

		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Detached house	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	0%	0%	0%	0%

COSTS

	%	euros	% costes	% ventas
Land Cost		398.716	41,13%	25,06%
Land Acquisition Costs	2,50%	10.223	1,05%	0,64%
Total Land Cost		408.940		25,70%
Planning Costs			0,00%	0,00%
Urbanization Hard Costs			0,00%	0,00%
Urbanization Soft Costs		Pec ur 0	0,00%	0,00%
Urbanization		0	0,00%	0,00%
Demolition Costs		0	0,00%	0,00%
Project Fees	2,50%	PEC ed 19.338	2,00%	1,22%
Construction Management Fees	2,50%	PEC ed 19.338	2,00%	1,22%
Licenses and Taxes	4,00%	PEC ed 30.941	3,19%	1,94%
Construction Costs (Contract)		773.520	79,80%	48,62%
Health & Safety	1,50%	PEC ed 11.603	1,20%	0,73%
Contingencies	1,00%	PEC ed 7.735	0,80%	0,49%
Soft Costs related to Construction Costs		862.475	88,98%	54,21%
Taxes	1,00%	PEC ed 7.735	0,80%	0,49%
Marketing	3,00%	venta 47.730	4,92%	3,00%
Management Costs	2,50%	venta 39.775	4,10%	2,50%
Insurance	1,50%	PEC ed 11.603	1,20%	0,73%
Soft Costs related to Development Costs		106.842	11,02%	6,72%
Total Costs		969.317	100,00%	86,63%
Margin (Total Income-Total Costs)		621.673		39,07%
Total Income		1.590.990		125,70%

PRESENT VALUE

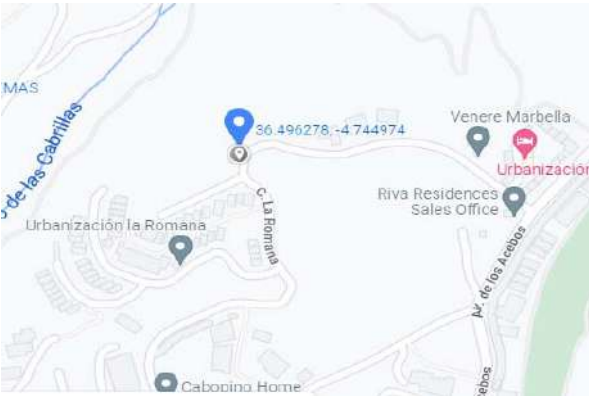
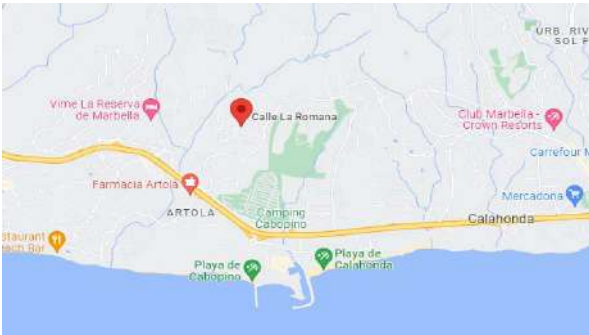
Market Value	Land Area (m²)	Built Area a/g (m²)	Built Area (m²)	Value
Gross Present Value €	1.540	352		408.940
Acquisition Costs €				10.000
Net Present Value €	260 €/m²	1.138 €/m²		400.000

(*) Discount rate without inflation or financing

NET MARKET VALUE 30/09/22:

400,000 Euros
260 €/m²

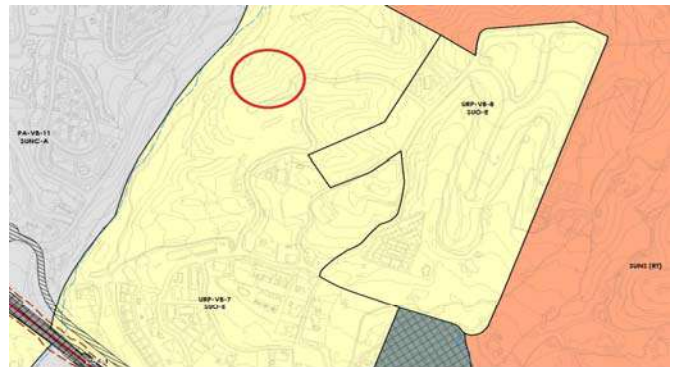
LOCATION



Site Plan



Planning Map



CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANO CONSOLIDADO, SUC	SUELO URBANIZABLE ORDINADO, SUD
SUC-AA, Actuación Urbanizadora no Integrada	SUC-E, En Estudio
SUC-PGA, Planamiento de Seguridad Aprobado	SUD
SUC	SUELO URBANIZABLE SECCIONADO, SUS
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUNC	SUC-AA, Actuación Urbanizadora no Integrada
SUNC-AA, Actuación Urbanizadora no Integrada	SUC-E, En Estudio
SUNC-A, Actuación	SUNC-AA, Actuación Urbanizadora no Integrada
SUNC-E, En Estudio	SUNC-RE, Resección Bravura
SUNC-D, Destrucción	SUNC-RT, Resección Turfista
SUNC	SUNC-RE, Resección Común de Bravura

Cadastral Information

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ECONOMÍA
SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA
INSTRUMENTOS CATASTRALES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL ROMANA-UR ARTOLA ALTA 131A N2.2 Suco
 28004 MARBELLA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin ett
 Superficie construida
 Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3907101UR14430N001H1

PARCELA:
 Superficie gráfica: 6.557 m²
 Participación del inmueble: 100.00 %
 Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a los datos catastrales no protegidos de la SEC'

Domingo, 21 de Agosto de 2012

AYUNTAMIENTO DE MARBELLA
ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

En las condiciones de edificación de la Ordenanza de Zona Urbanística Alzada (UZ-3) del Plan Parcial aprobado definitivamente en dicho sector, se considera una parcela mínima de 800 m², con un frente que supere la superficie de la parcela, distinguiéndose entre:

Superficie > 800 m²	Frente mínimo: 10 m	Fondo mínimo: 26 m
Superficie < 800 m²	Frente mínimo: 15 m	Fondo mínimo: 28 m

Además, en el Plan Parcial cuando se refiere a la "disposición de la superficie edificable" se el apartado 1) es específico:

No obstante y en las subzonas que a continuación se indican, se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (U.A.) o mixtas (U.E.) desarrolladas mediante estudio de detalle, siempre que el número de viviendas no exceda el resultado de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza U.E., para la correspondiente subzona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones, será en función de las distintas subzonas, en el siguiente:

Subzona	superficie mínima m²
UE 1	4.000
UE 2	5.000
UE 3	8.000
UE 4	10.000
UE 5	20.000

En el Plan Parcial se le asigna a la parcela 15, 21 viviendas unifamiliares adosadas de las cuales 8 (8) se incluyen en la parcela 15.2 y el resto (13), se distribuye entre las parcelas 15.1 y 15.3 en función de sus superficies, dando lugar a 8 y 15 viviendas respectivamente.

La parcela 15.1 tiene una superficie total de 5.910,29 m² que divide entre las ocho viviendas que se le asignan, se obtiene una superficie media de parcela de 1.142,53 m² que cumple con la función mínima del Plan Parcial que son 800 m², por lo que podemos concluir que es posible el desarrollo de un conjunto de 8 viviendas unifamiliares adosadas o mixtas en la parcela indicada sin la necesidad de solicitar un estudio de detalle. En caso de proceder a realizar una parcelación en el parcelas independientes el sería resultado "después" de tener en cuenta los permisos anteriormente indicados, desarrollados exclusivamente frente para 7 parcelas, por lo que sería necesario proceder a un estudio con un valor superior al objeto de dotar de tierra mínima a la totalidad de ellas.

Referente a la modificación del sector URP-VI-8 "Sanitas" indicamos al respecto que no es objeto del Proyecto de Compensación.

Referente al punto 9 y 10 indicamos al respecto que no es objeto del Proyecto de Compensación.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, e los efectos oportunos.

Marbella, 04 de Julio de 2012.
 La Arquitecta

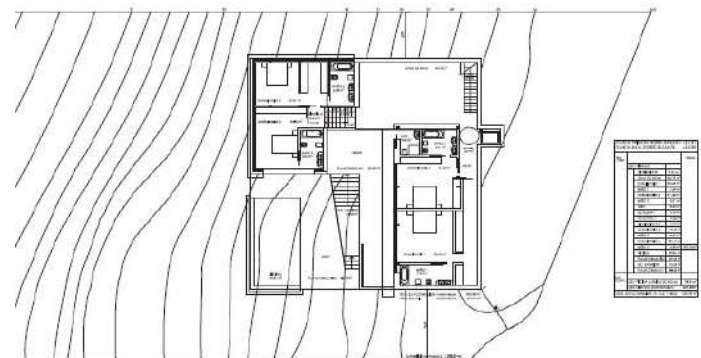
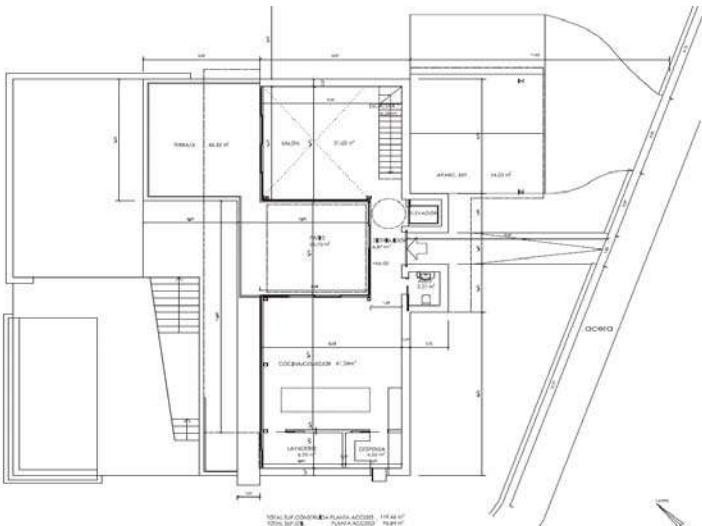
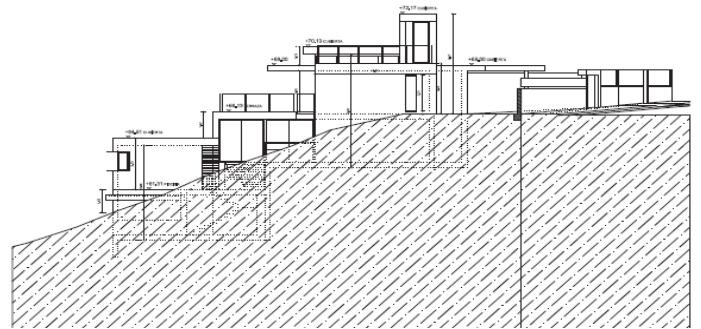
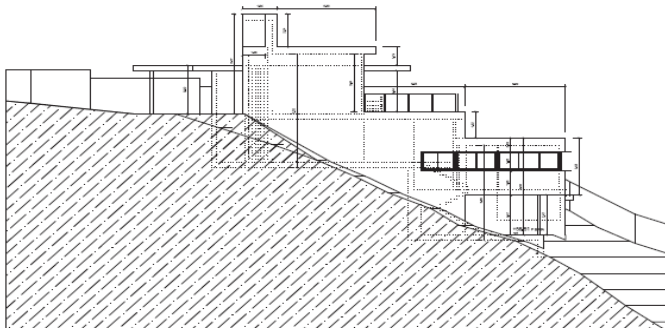
Fdo.: Adalberto Alameda Vique
 COLEGIADO Y CONFIRME CON ATRIBUCIÓN

20.016.2012

del Área de Planeamiento y Gestión



PROPOSED DEVELOPMENT



NO.	DESCRIPTION	QUANTITY	UNIT
1	CONCRETE	100	m ³
2	BRICK	500	m ²
3	ROOFING	200	m ²
4	GLASS	100	m ²
5	STEEL	50	m ³
6	WOOD	100	m ³
7	PAINT	100	kg
8	CEMENT	100	m ³
9	SAND	100	m ³
10	GRAVEL	100	m ³

Reference 14 - ARTOLA URBAN PLOT 1E (13A)

Location

Address	Calle La Romana 13, Urb. Artola Alta
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29604

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Land for Residential Use



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella nº1	39430	2146	703	200	29028000560138	3907101UF4430N0001HI

Description

The object to be valued is a plot of land of 2,051m² located in the Urbanization Artola Alta in Marbella municipality. Which is part of the land with cadastral reference 3907101UF4430N0001HI. The plot is sensitively rectangular in shape with a steep downward slope of between 35% and 44%. The Main Land was divided into 5 plots of between 1,540 and 2050 m². Bordered to the north by the Cabopino Golf Course. The land is located in an area of programmed buildable land relocation, according to the PGOU of 86, in the area of Artola Alta, called Sector URP-VB-7, in the easternmost part of the municipality and therefore, very close to the municipality of Mijas, next to the Urb. Las Chapas and Cabopino. The classification of the land is "urbanizable ordenado de ejecución", after the Adaptation of the PGOU to the LOUA (Andalusian Urban Planning Law), with most of the land in the sector urbanised, although there are still streets to be built and the sewage network to be completed. The works are deficient with respect to the approved Urbanisation Project. Therefore, all the management has been carried out, although the urbanisation work has yet to be completed, although in the area that affects us it is finished at sight, with some townhouses and detached house developments currently under construction. It is valued under the assumption that the project provided by the client of a detached residential house on this plot is carried out. According to the project provided, the property is a detached house of 351,60m² constructed area, with very good qualities, divided in 2 floors, parking spaces, swimming pool, garden and very nice views.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Marbella	03/06/1986	Finished	Finished	Not Available	Urban Land	Residential	351.60	0.2	-

General Urban Planning Commentaries

"Suelo urbanizable programado" according to P.G.O.U 1986, "Urbanizable Ordenado en ejecución", according to the Adaptation of the PGOU to the "LOUA".
 "Plan Parcial" development plan of the sector URP-VB-7 "ARTOLA ALTA" with the file number 2102/1987 with a definitive approval on 20/04/1990 and subsequent publication in the BOE on 11/09/1990.
 Qualification: Residential.
 Ordinance: Detached house (UE3)

Planning Parameters According the Development Plan

Land classification and urban development conditions
 Land classification: Residential
 Conditions of use:
 Minimum plot size: 800 m²
 Minimum length of façade: 10m
 Minimum inscribed diameter: 18m
 Maximum number of houses: 1
 Typology: Detached
 Maximum height of floors: Ground floor+1
 Maximum height: 7m
 Separation from public and private boundaries: 4m
 Minimum parking spaces: 3

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Title Land Area (m ² s)	Registry Land Area (m ² s)	Lease Land Area (m ² s)	Land Area Adopted (m ² s) (*)
ARTOLA PLOT 1E	9,357.00	2,148.70	2,051.46	-	2,051.46
TOTAL	9,357.00	2,148.70	2,051.46	-	2,051.46

PROPOSED DEVELOPMENT

Floor	Floor Area (m ²)	Market Value (€/m ²)	Market Value (€)
Detached	351.60	4,600.00	1,617,360
TOTAL	351.60	4,600.00	1,617,360

MARKET

Market Commentary

Buyers are looking for refurbished and furnished detached houses, investment products and sustainable homes with unique designs. The real estate market in Marbella has taken a step forward and places it among the fastest growing and most in-demand luxury destinations in Europe. The slowdown in the rise of housing prices in the coming years may be due to the tightening of financial conditions, less accessibility to financing and the increase in construction costs. The average selling price for assets similar to the appraised one is around 4000 and 5000 €/m². Depending on the plot, quality and views

MARKET COMPARABLE SALES RESIDENTIAL

Address	Typology	Source	Total Floor Area (m ²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Av. de los Acebos, 3	Detached	web	635	2,895,000	4,559.06	New	New development. 2021. 3 garages. 890m ² plot
Calahonda Urb	Detached	web	432	1,800,000	4,166.67	New	New development built in 2021. 5 rooms, 4 baths. Pool
Cabopino-Artola	Townhouse	web	298	1,195,000	4,010.07	Very good	Built in 2020. 5 rooms 4 baths garages. 259 plot. Pool
Cabopino-Artola	Detached	web	619	2,738,000	4,423.26	New	New development. 1.151 m ² plot
Cabopino 9	Detached	web	431	1,800,000	4,176.33	New	New development 2021. 4 rooms, 5 baths. 602 plot
AVERAGE					4,267.08		Adjusted Market Value (€/m²) 4,562.20

VALUATION RESULTS

RESIDUAL CALCULATION

Detached house project, Land plot 1E Valuation Date 30/09/2022
 Residential Development C/ Romana, Urn. Artola Alta 13(A) N2-2

Uses	Built Area m2	Units Uds	Hard Costs		Market Value		Gross Development Value euros	Discount Rate (*) %
			euros/m2	euros	euros/m2	eur/ud		
Detached house	351,60	1	2.200	773.520	4.600	1.617.360	1.617.360	11,00%
Total	351,60			773.520			1.617.360	

DEVELOPMENT SCHEDULE								
CONSTRUCTION SCHEDULE (months)								
	Management	Urbanization Works		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Star	1	0	Inicio	7	0	0	0	0
End	6	0	Fin	25	0	0	0	0
Term	5	0	Duración	18	0	0	0	0

SALES								
				Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
at contract	0%	Inicio		25	0	0	0	0
at delivery	100%	Fin		31	0	0	0	0
	100%	Duración		6	0	0	0	0

SPLIT BY USES							
			Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
Detached house	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%
	100%		100%	0%	0%	0%	0%

COSTS				% costes	% ventas
	%		euros		
Land Cost			417.791	43,04%	25,83%
Land Acquisiton Costs	2,50%		10.713	1,10%	0,66%
Total Land Cost			428.503		26,49%
Planning Costs				0,00%	0,00%
Urbanization Hard Costs				0,00%	0,00%
Urbanization Soft Costs		Pec ur	0	0,00%	0,00%
Urbanization			0	0,00%	0,00%
Demolition Costs			0	0,00%	0,00%
Project Fees	2,50%	PEC ed	19.338	1,99%	1,20%
Construction Management Fees	2,50%	PEC ed	19.338	1,99%	1,20%
Licenses and Taxes	4,00%	PEC ed	30.941	3,19%	1,91%
Construction Costs (Contract)			773.520	79,68%	47,83%
Health & Safety	1,50%	PEC ed	11.603	1,20%	0,72%
Contingecies	1,00%	PEC ed	7.735	0,80%	0,48%
Soft Costs related to Construction Costs			862.475	88,84%	53,33%
Taxes	1,00%	PEC ed	7.735	0,80%	0,48%
Marketing	3,00%	venta	48.521	5,00%	3,00%
Management Costs	2,50%	venta	40.434	4,17%	2,50%
Insurance	1,50%	PEC ed	11.603	1,20%	0,72%
Soft Costs related to Development Costs			108.293	11,16%	6,70%
Total Costs			970.768	100,00%	86,52%
Margin (Total Income-Total Costs)			646.592		39,98%
Total Income			1.617.360		126,49%

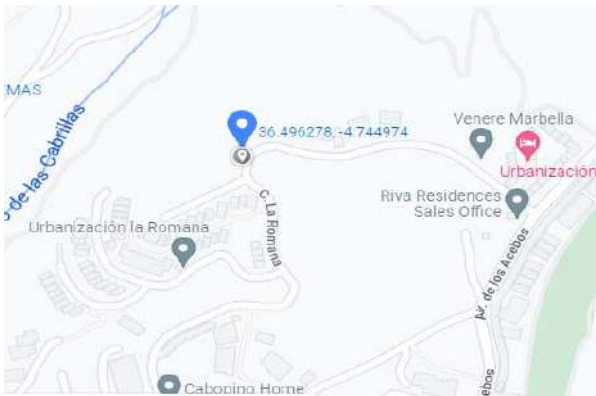
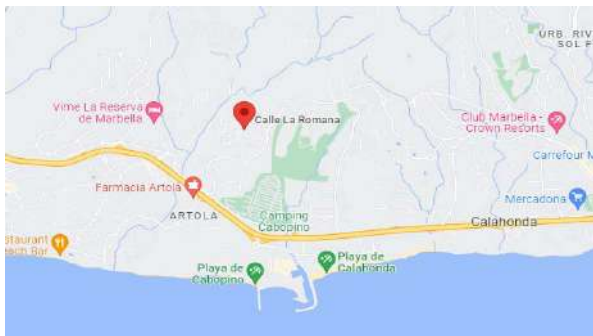
PRESENT VALUE					
	Market Value	Land Area (m ²)	Built Area a/g (m ²)	Built Area (m ²)	Value
Gross Present Value €		2.051	352		428.503
Acquisition Costs €					10.500
Net Present Value €		205 €/m²	1.195 €/m²		420.000

(*) Discount rate without inflation or financing

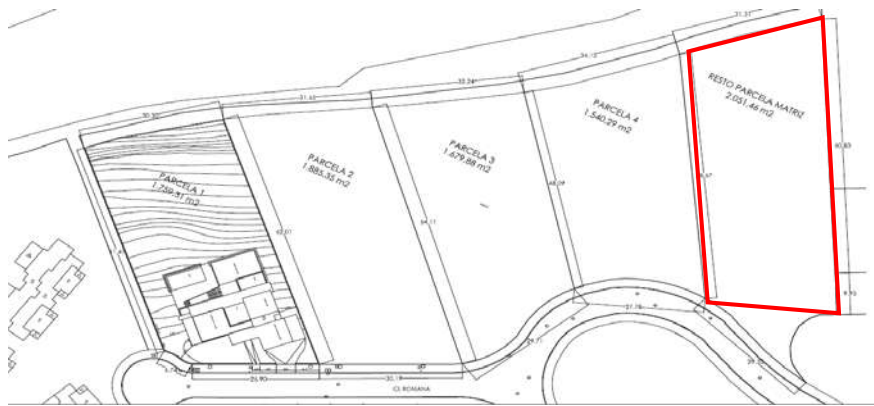
NET MARKET VALUE 30/09/22:

420,000 Euros
205 €/m²

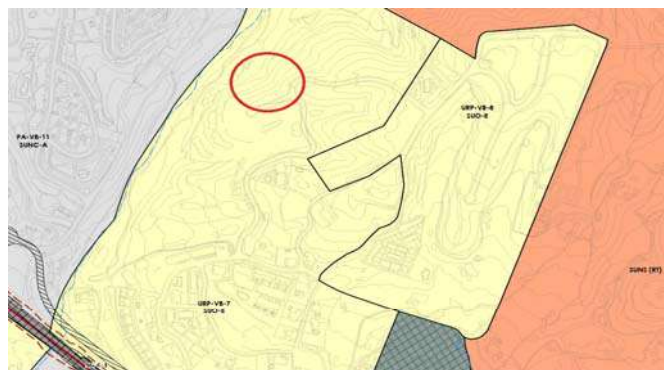
LOCATION



Site Plan



Planning Map



CLASIFICACION DEL SUELO

- | | |
|---|---|
| SUELO URBANO | SUELO URBANIZABLE |
| <ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANO CONSECUDADO: SU1 SUC-AA: Actuación Urbanizadora no integrada SUC-PA: Polígonos de Desarrollo Aprobado SUC | <ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANIZABLE ORDENADO: SU2 SUC-E: En Estudios SUC |
| <ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANO NO CONSECUDADO: SU1-ND SUC-AA: Actuación Urbanizadora no integrada SUC-A: Adhesivos SUC-E: En Estudios SUC-O: Ordenador SUC | <ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SU3 SUC-AA: Actuación Urbanizadora no integrada SUC-S: Suelo Urbano Sectorizado SUC |
| | <ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: SU4 SUC-AA: Actuación Urbanizadora no integrada SUC-RF: Residencial Turístico SUC-RF1: Residencial Turístico SUC-RF2: Industrial SUC-RF3: Residencial Comarcas de Frontera |

Cadastral Information



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3967101UR44302001H1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ROMANA-UR ARTOLA (ALTA 131A) ND 2 SU2
SU208 MARBELLA (MÁLAGA)
Categoría:
Urbano
Urbano principal. Suelo sin edificar
Superficie construida:
Año construcción:

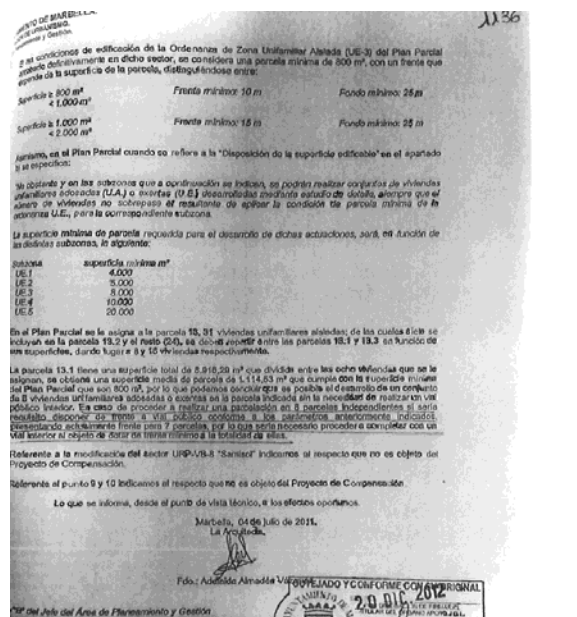
PARCELA

Superficie gráfica: 8.207 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través de la consulta catastral en el portal de la SIC.

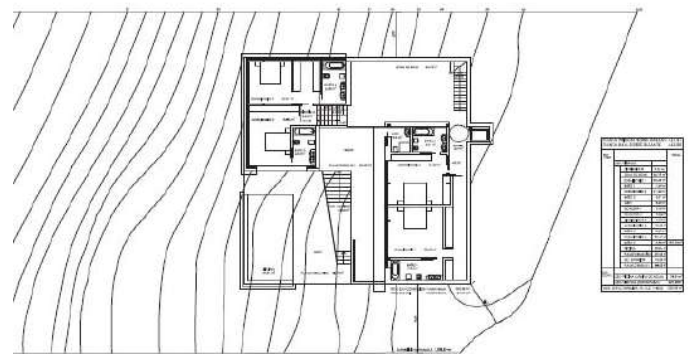
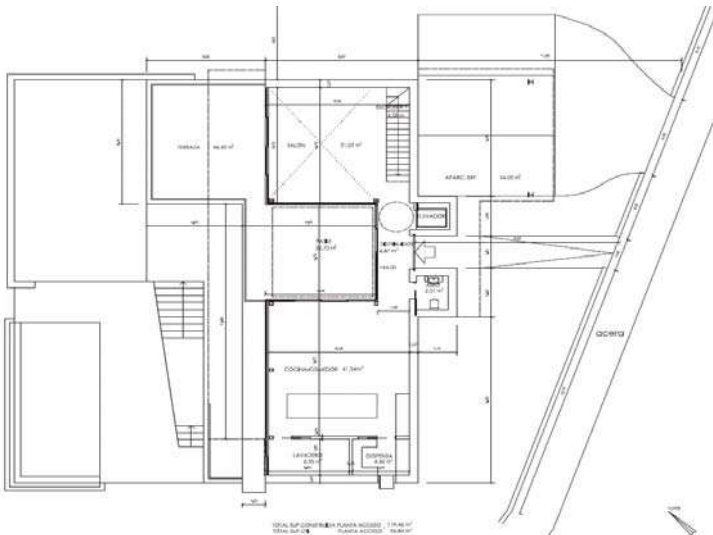
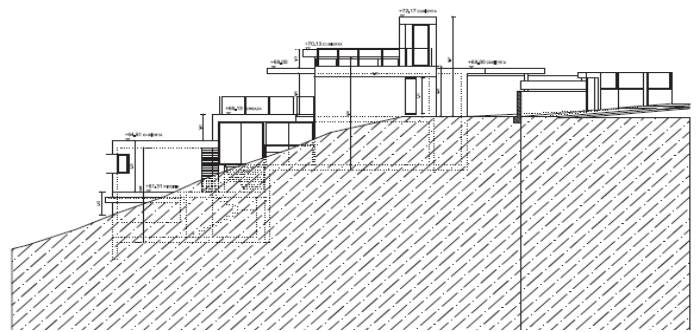
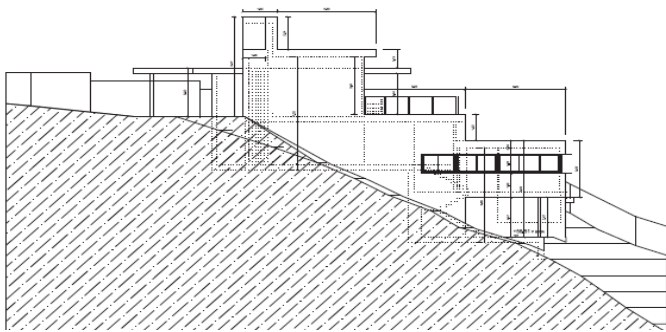
Domingo, 21 de Agosto de 2012



PICTURES



PROPOSED DEVELOPMENT



PLANTA COTA +61.31 Y +63.00

Reference 15 - PARKING ALASKA

Location

Address	C/ Federico García Lorca,3, 8 Block , parking space 109
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29003

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Parking



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Málaga 12	25528	3229	667	216	29019000112090	1329101UF7612N0138AL

Description

The access to the garage building is through No. 3 of Federico García Lorca Street. It is in the block 8 which is the last building of the Residential complex Alaska. The parking space is located in the second upper floor. It has a very small surface where practically only a motorcycle or a very small car can fit. The situation in the parking floor is not good because it is in the passage of one of the curves of the garage. And it also has a downspout that makes the space smaller.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Extension End Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Contractual Annual Rent (€/year)	Monthly Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
Vacant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Service Charges (€/year)	RE Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
N/A	N/A	-	-	-	According to client information no RE Taxes or service charges are payable.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Floor Plans Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Internal Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²)
Parking Space 109	0.00	9.50	22.00	19.73	9.50
TOTAL	0.00	9.50	22.00	19.73	9.50

MARKET

Market Commentary

The area where the parking space is located has a medium demand of parking spaces in the area and the supply in the area is medium. The price of the parking space varies depending on the size, the location in the car park, whether or not it has a storage room, as well as the ease of access and manoeuvrability. In the case of this parking space commercialisation will be slower as the asset is limited to only one motorbike or one car with very small dimensions. The difficulty on-street parking in the area is medium.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Finished	Finished	Not Available	Urban land	Residential	-	5.50	100%

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Málaga Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the parking space:

Classification: Urban land and the classification is Residential, with ordinance MC (Closed Block).

Minimum plot: 1.1. Minimum floor area: 300 m².

1.2. Minimum length of road frontage: 7 metres.

1.3. Minimum plot depth: 9 metres.

1.4. The shape of the plot will allow the inscription of a circle with a diameter equal to or greater than 7 metres.

Exceptions to this rule are those plots of urban land with an area of less than 120 m² between two adjoining buildings which, due to their characteristics and degree of consolidation, make it impossible to carry out any re-parcelling process to achieve this minimum area, as long as there is proof of the existence of the plot prior to the approval of the General Urban Development Plan of 1983.

Plots larger than 120 m² and smaller than 300 m² may be built on if the provisions of the Second Transitional Provision of this PGOU are complied with.

Buildability: The buildable ceiling area will be that resulting from the application of the building composition regulations expressed in this chapter, and in the general building regulations.

general building regulations. However, the maximum buildable area, in square metres of buildable ceiling per square metre of land, shall not exceed that shown in the following table, except in those cases in which 100% occupation is permitted on all floors: No. of Floors Buildable area m²t/m²s

GF+2 --- 2,50

GF+3 --- 3,25

GF+4 --- 4,00

GF+5 --- 4,75

GF+6 --- 5,50

Occupancy: Ground Floor: 100% and Upper Floor: 75%, as a general rule.

Alignments: Aligned to the road

Maximum height: For this building 7 floors (according to the alignment and height plan of the PGOU).

Minimum parking spaces: No parking spaces are set.

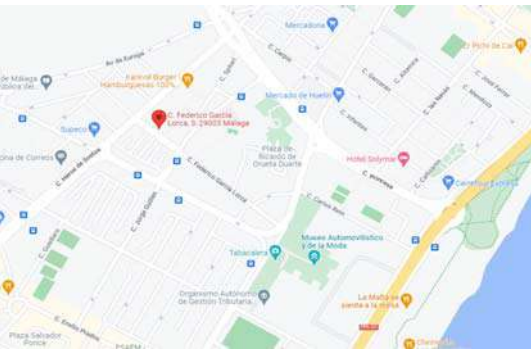
MARKET COMPARABLE SALES

Address	Source	Total Floor Area (m ²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m ²)	State of repair	Commentaries
Calle José Palanca, 12	web	9.50	5,500	578.95	Good	Parking space for motorcycle
Calle Luis Carreras, 6	web	9.50	7,600	800.00	Good	Parking space for small car
Avenida de Velázquez, 64	web	9.50	3,000	315.79	Good	Parking space for motorcycle
Calle dolores ibarruri s/n	web	9.50	5,500	578.95	Good	Parking space for small car
Avd. Jorge Luis Borges, 12	web	9.50	6,000	631.58	Good	Parking space for small car
AVERAGE				581.05		Adjusted Market Value (€/m²) 526.53

NET MARKET VALUE 30/09/22:

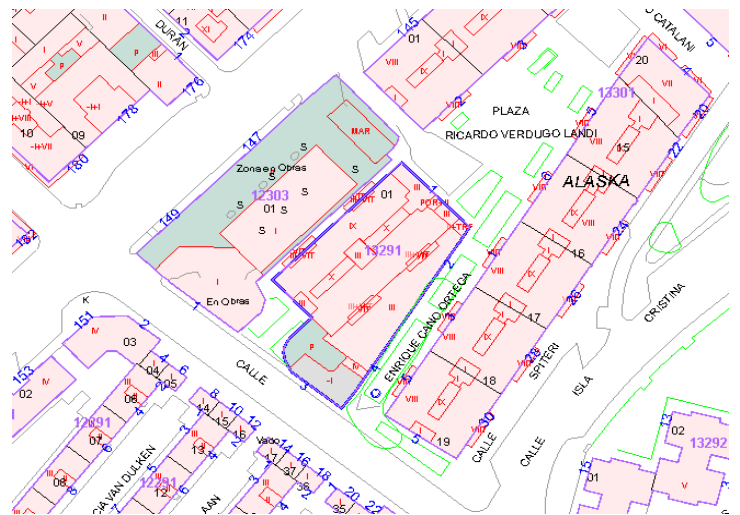
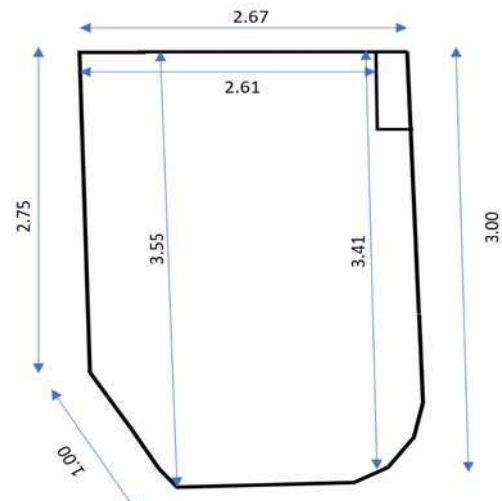
5,000 Euros
526 €/m²

LOCATION

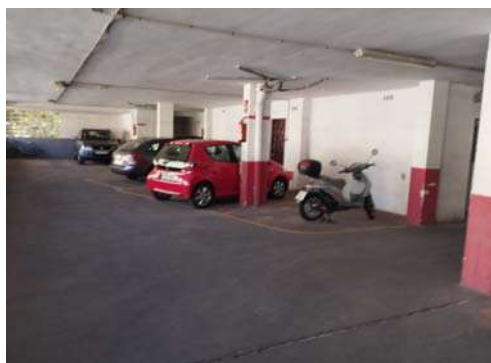


Floor Plan

Parking 109



PICTURES



Reference 16- CRUZ HUMILLADERO RETAIL UNIT (ALDI)

Location	
Address	Plaza Cruz del Humilladero, 1
City	Málaga
Province	Málaga
Postal Code	29006
Work Scope	
Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Malaga nº4	9271	1937	155	182	2902200056417	1540102UF7614S0001ZU

Description

The property is in Plaza Cruz del Humilladero 1, in the municipality of Málaga. Area with high pedestrian and vehicular traffic. It is a building occupied by a supermarket on the 3 floors, where most of the surface is on the ground floor and the upper floors (Mezzanine and first floor) are destined to offices, changing rooms and technical room. According to the floor plans provided, the ground floor is used for sales area, toilets, storage, cold rooms, ovens, and installation rooms, among others. The building adjoins a Repsol petrol station. According to the registry information it has a frontage of 20 linear metres, has a depth of approximately 50 linear metres, limits to the left with the Repsol petrol station and with the adjoining property and to the back with a property with access from Tarantas street. Finishes specification observed: Standard tiled flooring in most surfaces, false ceiling, air-conditioned property. There is a discrepancy between the cadastral and registry floor areas and those of the plan provided. Currently leased to a well-known supermarket franchise (ALDI), it was previously a Bingo. The nearest metro station is La Unión, street parking is limited but there are public car parks nearby.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
ALDI DOS HERMANAS SUPERMERCADOS SL	30.00	01/06/2016	01/06/2046	01/06/2021	01/06/2046	23.67	227,666	18,972	Annual	CPI (+-2%max)

Service Charges (€/year)	2021 RE/Garbage Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
0.00	4,125	-	534	36,000.00	Gomez Reyes SL has the 50% of the property. IBI is paid by the owner. We have estimated that the tenant will remain occupying the property for the entire lease contract term. We have not been given access to the property, so the relevant checks could not be carried out. For valuation purposes, we have adopted the floor area of the plans that have been provided by the client.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Ground Floor			1,067.00		
Mezzanine	1,049.90	1,092.70	334.00	1,049.90	1,092.70
First floor					
TOTAL	1,049.90	1,092.70	1,401.00	1,049.90	1,092.70

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
196,881	16,407	15.01
196,881	16,407	15.01

MARKET

Market Commentary

Malaga has become one of the most attractive Spanish cities from a real estate point of view. The local retail market is undergoing a transformation, not only in Malaga but in all cities. The impact of e-commerce is leading to a moderation in the expansion of fashion, as well as a stagnation in the growth of rents and a greater vacancy of the main 'prime' areas. In contrast, other uses such as hospitality, leisure, sport and services have been activated. Calle Larios, the city's main thoroughfare, was the third most expensive street in Spain in 2018, with rents reaching 300 euros per-metre per month. New retailers are opening in the city of Malaga as RKS that has launched its flagship store in the Alameda Principal close to Marques de Larios, positioning this area as a new retail zone. Lidl has also recently opened new shops in the city of Malaga.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building footprint
PGOU Málaga	21/01/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Retail	-	-	100%

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Málaga Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the Property:
 The land is consolidated urban and the qualification is Retail, (formerly on the plot there was a bingo, called Bingo Paris). The commercial ordinance is detailed below: On consolidated urban land the regulatory parameters of the building will be the same as those of the ordinances of the adjoining plots in the area where it is located. In this case the adjoining ordinance is OA-2 (Open ordinance, subzone 2). In any case, the heights reflected in the Height Plans of this PGOU shall prevail. In this case, the PGOU allows 7 floors above ground level (see plan).
 In the event that the plot is surrounded by different ordinances, the most restrictive in its parameters of buildability and height will be adopted. However, the specific conditions of the building may be determined in each case by the Town Council, following the drafting of a Detailed Study, the resolution of which will respond to interpretation criteria based on the objective of achieving an appropriate urban redevelopment without meaning an increase in buildability.
 Main use: Retail. Compatible uses: Commercial, complying with the conditions of Chapters 3 and 4 of Title VI of the PGOU, community facilities (except cemeteries, mortuaries and crematoria), and car parks
 Alternative uses: Community facilities complying with the conditions of Article 6.5.1 of Title VI (except cemeteries, mortuaries and crematoria).
 PARAMETERS ORDINANCE OA-2: Plot. The plot will be the one resulting from the layout of alignments, with the following minimum conditions: Minimum area: 300 m². Minimum length of road frontage: 7 metres. Minimum plot depth: 9 metres.
 Exceptions to this rule are those plots of Urban Land with a surface area of less than 120 m² between two adjoining buildings which, due to their characteristics and degree of consolidation, make it impossible to carry out any reparcelling procedure to achieve this minimum surface area, as long as there is proof of the existence of the plot prior to the approval of the General Urban Development Plan 1983. Plots larger than 120 m² and smaller than 300 m² may be built on if the provisions of the Second Transitional Provision of this PGOU are complied with.
 Net buildable area: No specific net buildability index is established for this subzone, so that the buildable ceiling area will be that resulting from the application of the building composition rules expressed in this article.
 Occupation of plots, alignments and courtyards: The built surface area on each floor shall not exceed the figure resulting from applying the maximum percentage of occupation to the footprint delimited by the alignments shown on the plans. In the case of overhangs over the public road, their surface area shall be taken into account for the purposes of calculating the maximum permitted occupation. The maximum occupation will be: On the ground floor: 100%. On upper floors: 90%.
 In certain cases, interior alignments are established for the building, which must, in any case, be respected, as well as the minimum separations from private boundaries defined in this article.
 Notwithstanding the established occupation percentages, if larger courtyards are necessary, they shall comply with the minimum conditions established in the corresponding regulations. Solutions that propose interior dwellings will not be allowed. Maximum height: the height established by the PGOU on plans.

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Perchel sur	web	685.00	13,015	19.00	Raw	Retail unit It has several smoke vents, the entire façade is exterior.
Cruz del Humilladero Area	web	526.00	6,500	12.36	Raw	Retail unit 526,50 m2 in Ground floor and 375m ² first floor
Calle salitre	web	700.00	9,000	12.86	Good	Retail unit with 41m of frontage. Diaphanous with 7 parking spaces.
Alameda Colón 12	web	754.00	11,500	15.25	Fair	Retail unit in corne
Armengual de la Mota	web	677.00	10,155	15.00	Good	Retail unit in corner in shell conditions close to the object of study
AVERAGE				14.89		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 15.01

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax	4,125.24	€/year
Recoverables	Insurance	534.13	€/year
	Service Charges	0.00	€/year
Passing Rent		18,972.18	€/month
Refurbishment		0	€/m ²
Refurbishment works duration		0	months
Discount Rate		7.50%	%
Exit Yield		5.50%	%
Vacancy period		0	months
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		0	months

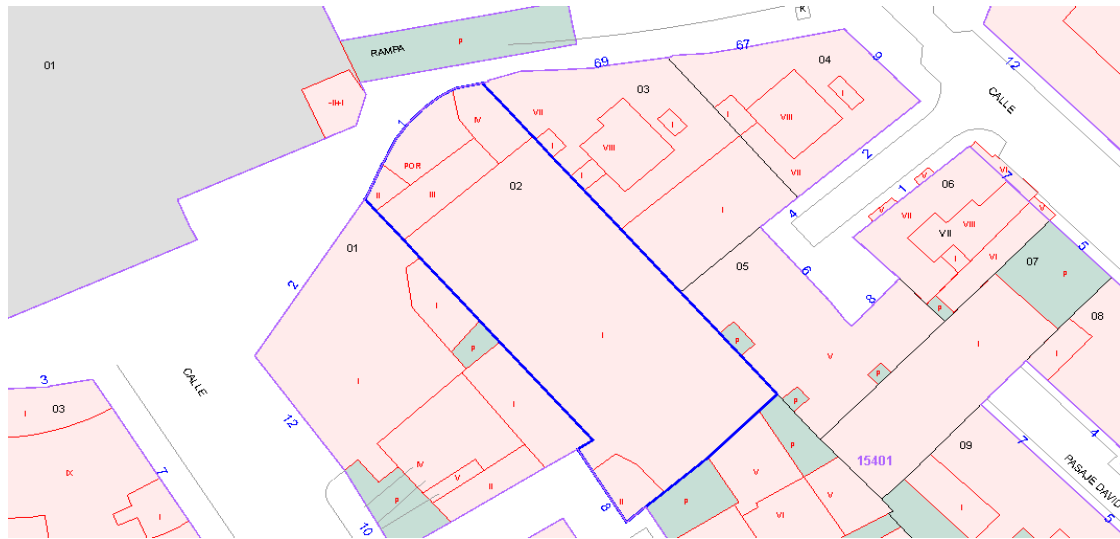
CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs		1.00%	%
	Idexations	CPI	Market (nominal)
	Year 1	2.00%	6.50%
	Year 2	2.00%	3.00%
	Year 3	2.00%	2.00%
	Year 4	2.00%	2.00%
	Year 5	2.00%	2.00%
	Year 6	2.00%	2.00%
	Year 7	2.00%	2.00%
	Year 8	2.00%	2.00%
	Year 9	2.00%	2.00%
	Year 10	2.00%	2.00%
Management Costs		1.00%	%
Letting Fees		0	month of rent
Maintenance Costs		3	€/m ² /year

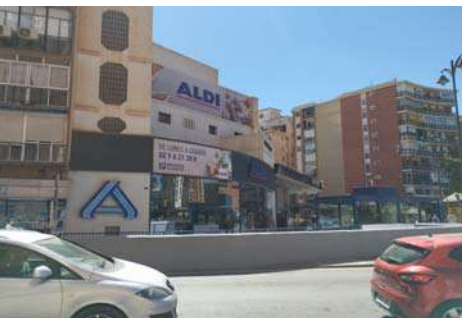
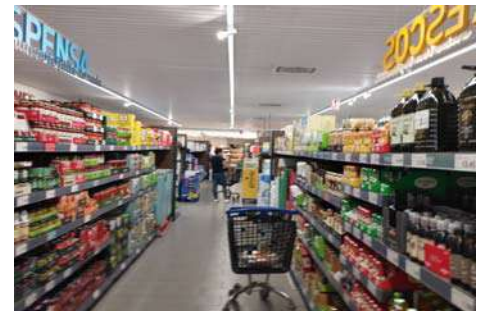
CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	229,184	233,768	238,443	243,212	248,076	253,038	258,098	263,260	268,526	273,896
Market Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	229,184	233,768	238,443	243,212	248,076	253,038	258,098	263,260	268,526	273,896
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	2,292	2,338	2,384	2,432	2,481	2,530	2,581	2,633	2,685	2,739
Maintenance Costs	3,278	3,344	3,411	3,479	3,548	3,619	3,692	3,766	3,841	3,918
Insurance	534	545	556	567	578	590	602	614	626	638
RE Costs (IBI)	4,125	4,208	4,292	4,378	4,465	4,555	4,646	4,739	4,833	4,930
TOTAL COSTS	10,229	10,434	10,643	10,855	11,073	11,294	11,520	11,750	11,985	12,225
NOI	218,955	223,334	227,800	232,356	237,004	241,744	246,578	251,510	256,540	261,671
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697	0.648	0.603	0.561	0.522	0.485
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,710,550
Net Cash Flows	203,679	193,258	183,370	173,989	165,087	156,641	148,626	141,022	133,807	2,412,491

100% NET MARKET VALUE 30/09/22:
3,817,000 Euros
 3,493 €/m²
50% NET MARKET VALUE GOMEZ REYES SL
30/09/2022:
1,908,500 Euros
 3,493 €/m²



PICTURES



Reference 7 - LAS LOMAS DEL RIO REAL APARTMENT & PARKING

Location

Address	Avda. de la Alcudia-Golf Rio Real, Block 20 - 1° E
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29603

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Dwelling in residential building + Parking Space



APARTMENT DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella N°1	36520	1783	637	213	29028000494563	5425105UF3452N0118AO

PARKING DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella 1	36511/G32	1722	589	87	29028000541489	5425105UF3452N0248SP

Description

The property is located in the residential complex called Las Lomas de Rio Real, consisting of 9 buildings distributed in a total of 30 portals of ground floor+2+Basement, destined to housing except for the basement, which is destined to garages and storage rooms. The building has elevator. The complex has a green area and two communal swimming pools, the main one in the central area of the plot. The property under valuation is located on the second floor of the portal 20. The property is distributed in an entrance hall, living room, 2 bedrooms, 1 bathroom and a large terrace. Finishes specification: The property has cream marble flooring, even in the bathroom, and stoneware in the kitchen, terrace, and laundry room. Plastic paintwork, electric boiler, alarm, piped music, underfloor heating, fireplace, heat pump with chiller with duct installation. Lacquered aluminium and lacquered wood. The property is in good state of conservation. Checked living area of the dwelling is 80.64 m², covered utility room of 6.47 m² (closed with aluminium) and covered terrace of 21.56 m². The parking space is located in the basement (-1) identified with number 32, it's for a large parking space and comfortable. The verified area is 15,93 m² (2.95 * 5.40).

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Extension End Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Contractual Annual Rent (€/year)	Monthly Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
Dña. Maria Sol Rodriguez Agra	7	01/10/2020	01/10/2021	01/10/2027	01/10/2027	5	9600	800	Annual	CPI

Apartment Service Charges (€/year)	Apartment 2021 RE Tax (€/year)	Parking Service Charges (€/year)	Parking 2021 RE Tax (€/year)	Commentaries
1205	450	61	58.73	We have considered a hypothetical lease contract at standard lease terms after the expiry of the current contract. We have assumed that the tenant stays during all lease contract term. The parking space it is included in the lease contract. We have been provided with a non-signed draft contract. We assume that the contract is in force and is truthful. The client has not provided the RE taxes of the dwelling and we have estimated it.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m ²)	Floor Plans Area (m ²)	Cadastral Area (m ²)	Land Registry Area (m ²)	Floor Area Adopted (m ²)
Apartment (1°IZQ E)	-	108.67	97.00	89.41	108.67
Parking Space G7-32	-	15.93	27.00	26.89	25.00
TOTAL	-	124.60	124.00	116.30	133.67

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m ²
14,065	1,172	10.79
14,065	1,172	10.79

MARKET

Market Commentary

In the rent study we have collected the properties that are available at the date of this valuation. The available housing is low in the same urbanization, we have extended the scope of search for comparables given the characteristics of the property. Furnished and decorated homes, ready to move into, are in great demand. The demand for long term rentals continues to be very high. Families from all over Europe and other parts of the world are deciding to change their lifestyle and move to this part of Spain. The real estate portal Idealista has calculated that the estimated average starting price increase in Marbella from May 2021 to May 2022 is 15.8%, with an average asking price in the municipality of €3,658/m² (compared to €2,604/m² in the whole province of Malaga). In the province of Malaga, the top three foreign nationalities of homebuyers in 2021 were (British 16%, Swedish 14% and Belgian 9%).

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m ² t/m ² s)	% Building footprint
PGOU Marbella	03/08/1986	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Residential	-	-	-

Urban Planing Commentaries

Having consulted the town planning website of the Marbella Town Hall dated 29 Sept 2022, we have obtained the following information in relation to the development of the property: The land is consolidated urban land and the classification is PJ (Parks and Gardens), that is, Green Zone. The building is out of order and with judicial sentence of annulment of licence..
Obs: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de 1986
Texto Refundido Plan General de Ordenación Urbanística (T.R.) Approved by plenary agreement dated 29/09/17, (B.O.P. N° 82 de 30/04/18).
Correction of Errors in the T.R., approved by plenary agreement dated 27/07/18 (pending publication).
Modification of the Urbanistic Norms (MNUU) definitively approved by the Plenary Town Council dated 16/05/2018, (B.O.P. N° 127 of 03/07/2018).
We understand that the property has the necessary licenses in force and in order. However, we recommend that you consult with your lawyers about the legal and urbanistic situation of the property.

MARKET COMPARABLE LETTING- (APARTMENTS)

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Urb Las Lomas de Rio Real	web	100.00	1,150	11.50	Good	2 terraces, 2 bedrooms, 2 bath, parking space
Deborah Kher 2	web	85.00	855	10.06	Very Good	5th floor . 2 Bedroom, 2 bath .Recently renovated . Parking
Urb Las Lomas de Rio Real	web	90.00	1,000	11.11	Good	1st floor. 2 Bedroom, 2 baths, terrace pool. Parking
Urb Las Lomas de Rio Real	web	56.00	790	14.11	Good	Ground floor. 1 Bedroom, 1 bath, terrace, parking.
Urb Las Lomas de Rio Real	web	78.00	1,200	15.38	Good	4th floor. 1 bedroom, 1 bath, terrace and swimming pool. Parking
AVERAGE				12.43		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 10.79

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs	2.50%	%
Non recoverables		
Service Charges	1,205.24	€/year
Insurance	0.00	€/year
Real Estate Tax	450.00	€/year
Passing Rent	800.00	€/month
Market Rent	1,172.05	€/month
Refurbishment	0	€/m ²
Work duration	0	months
Discount Rate	6.50%	%
Exit Yield	4.50%	%
Vacancy period	4	months
Investor activity	Medium	
Price potential growth	Medium	
Sales period	>3 - <9	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs	1.00%	%
Idexations	CPI	Market (nominal)
Year 1	2.00%	6.5%
Year 2	3.00%	3.00%
Year 3	2.00%	2.00%
Year 4	2.00%	2.00%
Year 5	2.00%	2.00%
Year 6	2.00%	2.00%
Year 7	2.00%	2.00%
Year 8	2.00%	2.00%
Year 9	2.00%	2.00%
Year 10	2.00%	2.00%
Management Costs	1.00%	%
Letting Fees	1	month of rent
Maintenance Costs	1.00%	%

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	9,600	9,888	10,086	10,287	10,493	0	0	0	0	0
Marker Rent		0	0	0	0	11,133	16,923	17,261	17,606	17,958
TOTAL	9,600	9,888	10,086	10,287	10,493	11,133	16,923	17,261	17,606	17,958
COSTS										
Letting Fees	0	0	0	0	0	1,392	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	96	99	101	103	105	111	169	173	176	180
Maintenance Costs	96	99	102	105	108	111	115	118	122	125
Services charges	1,205	1,241	1,279	1,317	1,357	1,397	1,439	1,482	1,527	1,573
Other Costs RE Cost	459	473	482	492	502	512	522	532	543	554
TOTAL COSTS	1,856	1,912	1,964	2,017	2,071	3,523	2,245	2,305	2,367	2,431
NOI	7,744	7,976	8,122	8,271	8,422	7,610	14,678	14,956	15,239	15,527
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.939	0.882	0.828	0.777	0.730	0.685	0.644	0.604	0.567	0.533
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	345,046
Net Cash Flows	7,271	7,032	6,724	6,429	6,147	5,215	9,445	9,037	8,646	192,086

NET MARKET VALUE 30/09/22:
252,000 Euros

 2,319 €/m²

(includes parking space)

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIONES PÚBLICAS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DE LA ALCUDIA GOLF RD RE 2031 B7 E6 20 P31 P32 LOMAS DE RIO REAL 29003 MARBELLA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 37 m²
Año construcción: 2005

Construcción

Datos	Elementos / Planta / Puntos	Superficie m ²
Vivienda	205/12	37
Elementos comunes		

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5425105UF3452N0118A0

Parcela

Superficie gráfica: 19.941 m²
Participación del inmueble: 0,4100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Este documento es en su certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Lunes, 3 de Octubre de 2022

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIONES PÚBLICAS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DE LA ALCUDIA GOLF RD RE 2031 P1-1 P32 LOMAS DE RIO REAL 29003 MARBELLA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Almacén Estab.
Superficie construida: 27 m²
Año construcción: 2005

Construcción

Datos	Elementos / Planta / Puntos	Superficie m ²
Almacén	2102	27
Elementos comunes		

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5425105UF3452N0248SP

Parcela

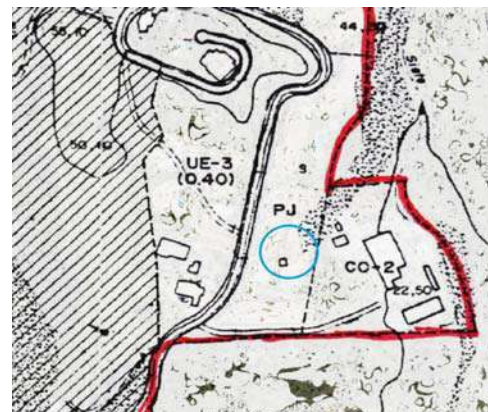
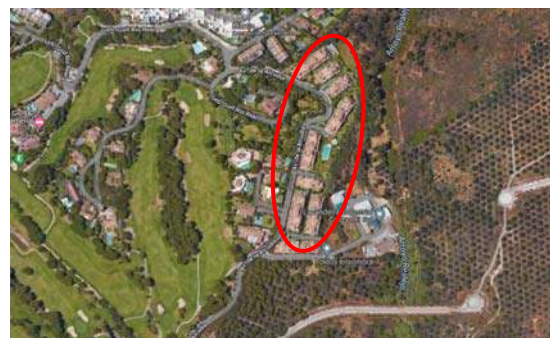
Superficie gráfica: 19.941 m²
Participación del inmueble: 0,03209 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Este documento es en su certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

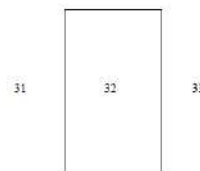
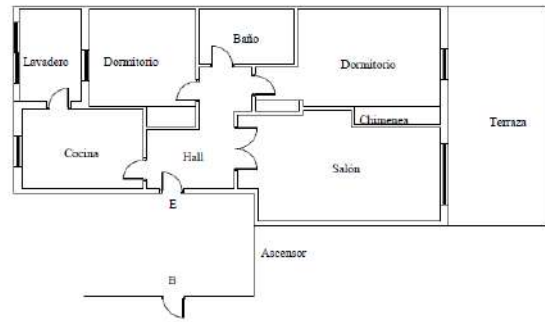
Jueves, 29 de Septiembre de 2022

GRAPHIC INFORMATION

LOCATION



Floor Plan



Cadastral plan





Reference 18 - ISABEL LA CATOLICA - FORMER CINEMA

Location

Address	Plaza Puerta del Rincón, 34
City	Córdoba
Province	Córdoba
Postal Code	14001

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Córdoba nº 1, sec. 2ª	41574	2244	1129	154	14018000449784	3852309UG493550001QE

Description

The property is located on the edge of the historic centre of the city of Córdoba. Some of the residential buildings date back to 50's-60's, although many of them have been rehabilitated. The area is mainly a residential area. The property is a former cinema that closed its doors in 2007, since that time the property has remained vacant. The unit comprises basement, ground floor, mezzanine, and upper floor. It has approximately 70 meters of facade. The property is configured internally in four cinemas, distributed on the ground floor (cinemas numbers 2, 3 and 4) and on the upper floor (cinema number 1). The general state is abandoned. The facilities of the building have been vandalized. On the basement floor it has storeroom and toilets. On the ground floor it has the main hall, the bar and one office. On the mezzanine it has toilets, projection booths and looker room. On the first floor it has the cinema number 1 and its projection booth. Cinemas 1, 2, 3 and 4 have a capacity of 450, 100, 150 and 254 spectators respectively.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
VACANT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Service Charges (€/year)	2021 RE Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments (common markets conditios)
439	3,672	0	526	-	We have considered a hypothetical lease contract at standard lease terms. We have assumed that the tenant stays during all lease contract term.

FLOOR AREAS

Floor	Land Registry Floor Areas (m²)	Floor Plans Area - Adopted (m²)	Cadastral Area (m²)	Equivalent Floor Area Factor	Floor Area Adjusted (m²)
First Floor	36.75	580.11	0.00	0.50	290.06
Mezzanine	0.00	166.45	0.00	0.50	83.23
Ground Floor	861.00	809.27	695.00	1.00	809.27
Basement Floor	55.00	60.00	0.00	0.25	15.00
TOTAL	952.75	1,615.83	695.00		1,197.55

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
24,886.36	2,073.86	7.15
7,140.60	595.05	7.15
69,434.36	5,786.20	7.15
1,286.98	107.25	7.15
102,748.30	8,562.36	7.15

MARKET

Market Commentary

Demand for retail premises has revived after the pandemic. Retail interest has recovered thanks to the return to normality with the cessation of restrictions and the reduction in rental rents. In the first 6 months of the year, investments have exceeded 3,100 million euros (2,400 invested in High Street, 300 in Supermarkets, 300 in shopping centers and 100 in retail parks). Only High Street rents registered increases, in the 2Q, of 1.5%. The prime rents of Shopping Centers and retail parks remained stable. Prime yields in Q2-2022 have stood at 3.50%. Given the current economic conditions (high inflation, rising interest rates, invasion of Ukraine), in the coming months the market is going to become polarized and the expected increase in yields will be much smaller in prime assets that meet the criteria of location, quality of the property and long-term contracts.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License
PGOU Córdoba	21/12/2001	Ended	Ended	Not Available

Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²t/m²s)	% Building foot-print
Urban Land	Retail		(see comments below)	

Urban Planing Commentaries

Having consulted the town planning website of the Córdoba Town Hall on August-2022, we have obtained the following information with regard to the town planning of the land:

- Classification of the land: Consolidated Urban Land (according to the Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba)
 - Land uses: "Servicios / Otros equipamientos" (according to the Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba, March-2003)
- The urban planning parameters which apply in the area are:
- Minimum plot size: existing plot.
 - Setbacks: 0.00 m to the exterior alignment.
 - Building foot-print: 100% (applies to the ground floor).
 - Buildability coefficient: solid capable (defines by maximum number of floors and buildable area).
 - Maximum height: 3 floors.

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m ²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Casco Histórico - Corredera	web	1,380.00	10,000	7.25	Good	2 floors, a ground floor with 1,138 m ² and floor 1 of 404 m ²
San Pablo, 19	web	370.00	2,200	5.95	Fair	Ground floor and mezzanine
Cronista Salcedo Hierro 9	web	632.00	4,975	7.87	Good	Ground floor in corner good condition
San Cayetano	web	538.00	5,500	10.22	Fair	Ground floor Distributed in 3 rooms 1 toilet, showcase
Casco Histórico - Ollerías - Marrubial	web	515.00	3,600	6.99	Fair	great facade, two floors, offices inside, exit to two streets.
Old Town - Ollerías - Marrubial	web	525.00	3,500	6.67	good	Ground floor(200 m ²) and basement (325 m ²)
AVERAGE				7.49		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 7.15

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs	2.50%	%
Non recoverables	Real Estate Tax (2021)	3,671.84 €/year
Recoverables	Insurance	526.00 €/year
	Service Charges	439.38 €/year
Passing Rent		- €/month
Market Rent		8,562.36 €/month
Refurbishment		0 €/m ²
Refurbishment works duration		0 months
Discount Rate	7.00%	%
Exit Yield	5.00%	%
Vacancy period	9	months
Investor activity	Medium	
Price potential growth	Medium	
Sales period	>6 - <12	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Sale Costs	1.00%	%
Indexations	CPI	Market (nominal)
Year 1	6.50%	6.50%
Year 2	3.00%	3.00%
Year 3	2.00%	2.00%
Year 4	2.00%	2.00%
Year 5	2.00%	2.00%
Year 6	2.00%	2.00%
Year 7	2.00%	2.00%
Year 8	2.00%	2.00%
Year 9	2.00%	2.00%
Year 10	2.00%	2.00%
Management Costs	1.00%	%
Letting Fees	1	month of rent
Maintenance Costs	3	€/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Market Rent	0	112,710	114,964	117,263	119,608	122,001	124,441	126,929	129,468	132,057
TOTAL	0	112,710	114,964	117,263	119,608	122,001	124,441	126,929	129,468	132,057
COSTS										
Letting Fees	0	9,392	0	0	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	0	1,127	1,150	1,173	1,196	1,220	1,244	1,269	1,295	1,321
Maintenance Costs	4,847	4,993	5,093	5,195	5,299	5,404	5,513	5,623	5,735	5,850
Insurance+ Services charges	965	994	1,014	1,035	1,055	1,076	1,098	1,120	1,142	1,165
Other Costs RE Tax	3,911	4,028	4,108	4,191	4,274	4,360	4,447	4,536	4,627	4,719
TOTAL COSTS	9,723	20,535	11,365	11,592	11,824	12,061	12,302	12,548	12,799	13,055
NOI	-9,723	92,175	103,599	105,671	107,784	109,940	112,139	114,382	116,669	119,003
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.935	0.873	0.816	0.763	0.713	0.666	0.623	0.582	0.544	0.508
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,356,487
Net Cash Flows	-9,087	80,509	84,568	80,616	76,849	73,258	69,834	66,571	63,460	1,258,413

NET MARKET VALUE 30/09/22:

1,800,000 Euros
1,114 €/m²

Cadastral Information

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ PUERTA DEL RINCON S4 E+E PI 00 PE 01
14001 CÓRDOBA(CÓRDOBA)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 695 m²
Año construcción: 1967

Construcción

Detalles	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ESPECIFICACIONES	XXXXXX	000

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3852309UG4035SD001QE

PARCELA

Superficie gráfica: 721 m²
Participación del inmueble: %
TIPO: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIEL".

Martes, 9 de Agosto de 2022.

LOCATION



Cadastral Plan



Cadastral Floor Plan



PICTURES





References - 19 VERACRUZ RETAIL UNIT

Location	
Address	VERACRUZ STREET LC 3 & 4
City	ESTEPONA
Province	MÁLAGA
Postal Code	29680
Work Scope	
Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail

ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR (CRU)	Cadastral Reference
ESTEPONA 1	47927	1477	1229	60	29036000283063	7736112UF0373N0003TQ

Description

The property is located in Veracruz street, in the heart of the old town of Estepona. It has two more accesses apart from the main one by Veracruz street: one under the well-known *Escalinatas de Nuestra Señora de los Dolores* and the other by the *Plaza de los Misioneros or Plaza San Francisco*, being these 2 secondary accesses suitable for people with reduced mobility. It is located in a quiet but well transited area, with numerous services in the surroundings and the most remarkable is the Church of Los Remedios, emblematic icon of the city, which is located in the Plaza San Francisco. The premises used to be the city's movie theatre, where the 2 movie theatres rooms are still preserved and today are used as meeting/rehearsal rooms and auditorium respectively. It also has classrooms, storage areas and toilets.

Finish specification: Floors: ceramic tiles and wood in classrooms, meeting room and auditorium. Walls: tiled toilet, meeting room/rehearsal room with carpeted walls and the rest of the finishes with smooth paint. Ceilings: meeting room/rehearsal room with carpeted ceiling, the rest of the ceilings can be removed except for part of the corridor, which is a continuous smooth painted ceiling. Exterior carpentry in lacquered aluminium with double glazing and fire safety doors in the secondary exits. Interior carpentry in wood.

LEASE CONTRACT SUMMARY

Tenant	Term	Start Date	End Date	Break Option Date	Extension End Date	End Date Assumption	Annual Passing Rent (€/year)	Monthly Passing Rent (€/month)	Rent Review	Annual Indexation
IGLESIA EVANGÉLICA CRISTO VIVE DE ESTEPONA	1 YEAR	01/07/2008	30/06/2009	SELF-RENEWAL	30/06/2009	-13.25	39,600	3,543	ANNUAL	CPI

Services charges	2021 RE Tax (IBI) (€/year)	Garbage Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
-	3,650	486	-	2 month of the rent	The contractual monthly rent is 3,300€ + VAT. The tenant is responsible for the RE taxes (IBI), garbage charges (as indicated), the insurance and also for the expenses of supplies that are unknown. We have considered a hypothetical lease contract at standard lease terms. We have assumed that the tenant stays during all lease contract term.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Land Registry Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Ground Floor			571.00	888.00	966.78
Basement	960.78	966.78	354.00		
TOTAL	960.78	966.78	925.00	888.00	966.78

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
50,612	4,218	4.36
50,612	4,218	4.36

MARKET

Market Commentary

Contrary to the housing market, which is booming, the retail market in Estepona is currently quite stagnant, in general there is little demand and prices are low, except in certain areas of the city: avenues or main streets or first line of the coast. Despite this, there are an increasing number of investors interested in the retail premises market in the province of Malaga. The most demanded assets in Estepona are those with smaller floor areas. Retail units as the one under valuation do not have high demand.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²/m²s)	% Building footprint
PGOU ESTEPONA	1994	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	-	-	-	-

Urban Planning Commentaries

According to the Planning Framework PGOU of Estepona the land classification is the following:

- Consolidated Urban Land.
- Main use: Retail.

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m²)	State of Repair	Commentaries
Calle Newton, 1	web	355.00	1,600	4.51	Good	Open space warehouse in the polygon of Estepona, good location for the area.
Huerta Nueva	web	350.00	1,305	3.73	shell condition	Premises on 2 floors of 175 m² each. Retail unit in shell condition
Calle Delfin, 18	web	265.00	1,100	4.15	shell condition	Retail unit in shell condition on 2 floors, good area, has smoke exhaust.
Avda. Juan Carlos I	web	350.00	1,500	4.29	shell condition	Retail unit in shell condition
Avenida Andalucía - Sierra de Estepona	web	280.00	1,300	4.64	shell condition	Retail unit in shell condition
AVERAGE				4.26		Adjusted Market Rent (€/m²/month) 4.36

ASSUMPTIONS		
Acquisition Costs		2.50% %
Non recoverables	Real Estate Tax	3,649.62 €/year
Recoverables	Insurance	0.00 €/year
	Garbage charges	486.00 €/year
Passing Rent		3,542.62 €/month
Market Rent		4,217.68 €/month
Refurbishment		0 €/m ²
Refurbishment works duration		0 months
Discount Rate		7.75% %
Exit Yield		5.75% %
Vacancy period		5 months
Investor activity		Medium
Price potential growth		Medium
Sales period		4 months

CASHFLOW ASSUMPTIONS		
Sale Costs		1.00% %
	Idexations	CPI
		Market (nominal)
	Year 1	6.50% %
	Year 2	3.00% %
	Year 3	2.00% %
	Year 4	2.00% %
	Year 5	2.00% %
	Year 6	2.00% %
	Year 7	2.00% %
	Year 8	2.00% %
	Year 9	2.00% %
	Year 10	2.00% %
Management Costs		1.00% %
Letting Fees		1 month of rent
Maintenance Costs		3 €/m ² /year

CASHFLOW

Euros - €	Oct 2022 - Sep 2023	Oct 2023 - Sep 2024	Oct 2024 - Sep 2025	Oct 2025 - Sep 2026	Oct 2026 - Sep 2027	Oct 2027 - Sep 2028	Oct 2028 - Sep 2029	Oct 2029 - Sep 2030	Oct 2030 - Sep 2031	Oct 2031 - Sep 2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GROSS RENT										
Rent	31,884									
Market Rent	0	41,639	56,722	57,856	59,013	59,899	61,097	62,319	63,565	64,837
TOTAL	31,884	41,639	56,722	57,856	59,013	59,899	61,097	62,319	63,565	64,837
COSTS										
Letting Fees	0	4,627	0	0	0	0	0	0	0	0
Shortfall for vacancy	0	2,216	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Costs	319	416	567	579	590	599	611	623	636	648
Maintenance Costs	2,900	2,987	3,047	3,108	3,170	3,234	3,298	3,364	3,432	3,500
Insurance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other Costs RE Tax	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL COSTS	3,219	10,246	3,614	3,687	3,760	3,833	3,909	3,987	4,067	4,149
NOI	28,664	31,393	53,108	54,170	55,253	56,067	57,188	58,332	59,498	60,688
Capex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Discount factor	0.928	0.861	0.799	0.742	0.689	0.639	0.593	0.550	0.511	0.474
Exit Value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,044,998
Net Cash Flows	26,603	27,040	42,453	40,187	38,043	35,826	33,914	32,105	30,391	524,154

NET MARKET VALUE 30/09/22:

811,000 Euros
839 €/m²

Cadastral Information

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DEL ESTADO DE ECONOMÍA
SECRETARÍA GENERAL DE ENCUENTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7736112UF0373N0003TQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VERACRUZ. EA: 1 PIEN P101
ESTEPEONA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 925 m²
Año construcción: 2000

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
RELIGIOSO	3/EV01	495
RELIGIOSO	3/E01	85
ESPECTACULOS	3/101	344

PARCELA

Superficie gráfica: 608 m²
Participación del inmueble: 50.00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)



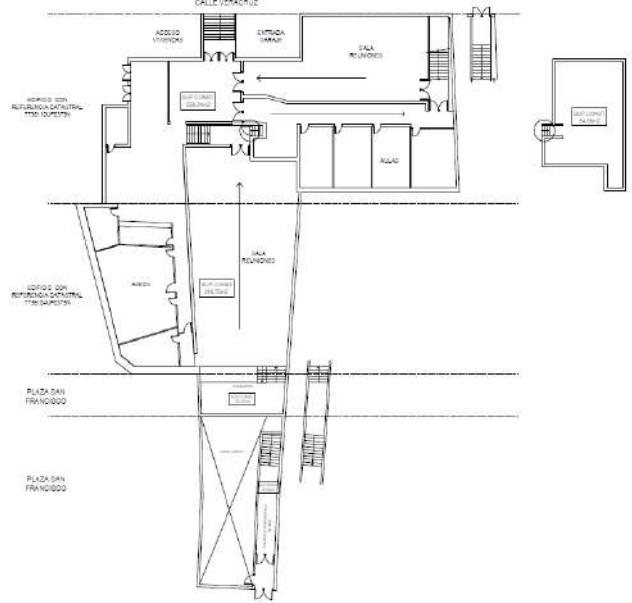
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 31 de Agosto de 2022

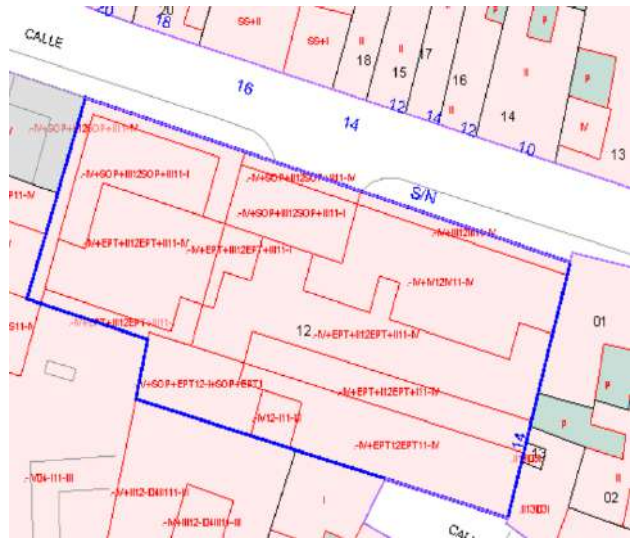
LOCATION



Floor Plans



Cadastral Floor Plan



PICTURES





Reference 20 - FUENGIROLA LEISURE CENTRE

Location

Address	Camilo José Cela, 4
City	Fuengirola
Province	Málaga
Postal Code	29640

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Retail

ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Fuengirola 1	47714	1883	1253	15	29038000425023	4450201UF5445S0001YW

Description

The property is situated on the Camilo José Cela, 3, in the village of Fuengirola, a tourist and residential area belonging to the Costa del Sol. It is therefore a good location, situated close to Puerto Portals, being an area with tourism all year round and with a population of high purchasing power. This location it is a retail area with many commercial premises located in the surroundings of the property subject to this valuation. There are restaurants, RE agents, clinics, food stores, banks, etc. The building is a parallelepiped developed in basement, ground and first floors. The asset has a frontage of approximately 90 m facing the road and a width of 30 m. The building is on the corner of Camilo José Cela street and Victoria Street. The basement floor is used for vehicle parking. The ground floor houses eight movie theatres and four commercial premises with direct access from the street. The first floor mainly houses the projection and maintenance rooms of the movie theatres. The building is in a good state of repair. We have verified on the day of the visit that commercial activity is carried out in the property.

ADMINISTRATIVE CONCESSION SUMMARY

Tenant	Term (years)	Start Date	End Date	Break Option Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Fee "Canon" (€/year)	Rent Review	Annual Indexation
SOCIMI	70.00	30/11/1998	30/11/2068	-	30/11/2068	46.17	A single payment at the beginning of the term (50 m Ptas = 30,050,61 €)	-	-

LEASE SUMMARY

Tenant	Term (years)	Start Date	End Date	Break Option Date	End Date Assumption	Remaining Term (years)	Annual Passing Fix Rent (€/year)	Monthly Passing Fix Rent (€/month)	Variable Rent	Annual Indexation
MULTICINES ALFIL FUENGIROLA	5.00	01/10/2022	30/09/2027	-	30/09/2027	5.00	220,000.00 €	18,333.33 €	Difference to achieve the 90% of the EBITDA	-

Service Charges (€/year)	2022 RE Tax (€/year)	Tenant Charges (€/year)	Insurance Costs (€/year)	Deposit	Comments
-	-	-	-	36,000.00 €	The current contract is a party's connected contract, so it has not been considered in the valuation. Therefore, we have considered a standard contract at market rent.

FLOOR AREAS

Floor	Lease Contract Area (m²)	Floor Plans Area (m²)	Cadastral Area (m²)	Internal Area (m²)	Floor Area Adopted (m²)
Mezzanine Floor	-	757.71	684.00	-	757.71
Ground Floor	-	2,675.19	2,687.00	-	2,675.19
Basement Floor	-	3,109.03	3,100.00	-	3,109.03
TOTAL	0.00	6,541.93	6,471.00	0.00	6,541.93

MARKET RENTS

€/year	€/month	€/month/m²
22,874	1,906	2.52
161,519	13,460	5.03
88,475	7,373	2.37
272,868	22,739	3.48

MARKET

Market Commentary

Demand for retail premises has revived after the pandemic. Retail interest has recovered thanks to the return to normality with the cessation of restrictions and the reduction in rental rents. In the process of full recovery once COVID measures restricted, the pace of traffic in Shopping Centers and Median Parks increases. Investment in retail has grown by 575% in the first six months of the year compared to the same period of the previous year. The figure has reached 3,140 million euros. Although the market is facing high inflation, rising interest rates and the conflict between Russia and Ukraine, there is a lot of liquidity in the market with a growing interest in the retail sector. The premises on foot street generate interest again according to locations. The "prime" rents of the Shopping Centers have fallen compared to the start of the pandemic and are likely to stay on trend, especially in secondary locations. As we said, the retail segment continues in the recovery phase. Thus, the volume of investment has risen to 816 million euros between the months of July and September, distributed in different types: shopping centers and parks, supermarkets, bank branches and commercial premises. As of today, there are ongoing operations in this segment that could raise investment in retail to all-time highs, surpassing 2018, the market peak to date with more than 4,000 million euros. The segment of hypermarkets and supermarkets continues to be very attractive for investors. In the case of street premises (High Street) the activity has been increasing notably in recent months, bringing together 50% of the operations of the retail sector in the second quarter.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Net Buildable Area	Buildability coefficient (m²U/m²s)	% Building foot-print
PGOU Fuengirola	19/04/2011	Ended	Ended	Not Available	Urban Land	Social Equipment	6,471	1.20	80%

Urban Planning Commentaries

Having consulted the town planning website of the Fuengirola Town Hall on 15 October 2022, we have obtained the following information with regard to the town planning of the land:

- Classification of the land: Consolidated Urban Land.
- Qualification of the land: Social Equipment. Application code ES.

The urban planning parameters which apply in the area are:

- Permitted uses social uses (cultural, welfare, health, recreational, ...)
- Minimum plot size: Not limited
- Setbacks: Road alignment or 3.00 m to the public exterior alignment. 4.00 m to private boundaries
- Building foot-print: 80%.
- Buildability coefficient: 1.20 m²/m².

MARKET COMPARABLE LETTINGS

Address	Source	Built Floor Area (m²)	Monthly Rent (€)	Monthly Rent (€/m²)	State of Repair	Commentaries
Paseo Jesús Santos Rein, 4	web	180	1,300	7.22	good	Corner unit in good condition. Well located. Next to the train station
Calle Camilo José Cela	web	164	1,500	9.15	good	Retail unit in good condition. Clinic use. Retail unit in two floors
Camino Coin, 2	web	170	1,200	7.06	fair	Retail unit in ground floor. Aesthetics and massages use. Long facade
Calle Molino Viento, 5	web	352	2,850	8.10	fair	Corner unit next to Plaza de Toros and Town Hall
Plaza Constitución, s/n	web	200	2,000	10.00	good	Retail unit in good condition. Clothing store use. Basement and ground floor
AVERAGE				8.30		Adjusted Market Rent (€/m²/month)
Calle Marbella, 28	web	28	600	21.43	good	Pedestrian, well known and commercial street
Calle Larga, 3	web	60	1,200	20.00	good	Retail unit in good condition. 3m facade
Avda Juan Gómez Juanito, 21	web	70	800	11.43	good	Retail unit in good condition. Restaurant use
Calle Marbella, s/n	web	90	1,000	11.11	good	Pedestrian, well known and commercial street
Calle Marbella, s/n	web	138	2,700	19.57	good	Pedestrian, well known and commercial street
AVERAGE				16.71		Adjusted Market Rent (€/m²/month)

ASSUMPTIONS

Acquisition Costs		2.50%	%
Non recoverables	on Property expenses	5.00%	%
Discount Rate		7.00%	%
Structural Vacancy		10.00%	%
Investor activity		Medium	
Price potential growth		Medium	
Sales period		>1- <3	months

CASHFLOW ASSUMPTIONS

Indexations	CPI	Market
Year 1	6.00%	6.00%
Year 2	3.00%	3.00%
Years 3 to 46	2.00%	2.00%

MAIN TERMS OF THE CONCESSION

Beginning of administrative concession	30/11/1998
End of administrative concession	30/11/2068
Concession period (years)	70
Remaining period (years)	46

MARKET VALUE

TENANT	Surface floor (sqm)	basement (sqm)	Surface ground floor (sqm)	Surface mezzanine floor (sqm)	Total surface (sqm)	Market Rent (€/sqm/month)	Market Rent (€/year)	Property Expenses	Net Rent (€/year)	Occupancy rate	Adopted Rent (€/year)
CORPORAL DI			69.92	241.04	310.96	6.30	23,509	1,175	22,333	90%	20,100
INMPEC (KARAOKE)			240.20		240.20	6.75	19,456	973	18,483	90%	16,635
SALVADOR TRUJILLO			30.08		30.08	10.80	3,898	195	3,703	90%	3,333
PARKING ALFIL	3,109.03				3,109.03	2.37	88,475	4,424	84,051	90%	75,646
MULTICINES ALFIL			1,934.99	516.67	2,451.66	3.50	102,970	5,148	97,821	90%	88,039
BURGUER ALFIL			400.00		400.00	7.20	34,560	1,728	32,832	90%	29,549
	3,109.03		2,675.19	757.71	6,541.93		272,868	13,643	259,224		233,302

Year	Net Rent	Update Factor	Updated Rent	Accumulated Income	Year	Net Rent	Update Factor	Updated Rent	Accumulated Income
oct22-sept23	233,302	0.9346	218,039	218,039	oct45-sept46	386,069	0.1971	76,112	3,330,982
oct23-sept24	247,300	0.8734	216,002	434,041	oct46-sept47	393,791	0.1842	72,556	3,403,538
oct24-sept25	254,719	0.8163	207,927	641,968	oct47-sept48	401,666	0.1722	69,165	3,472,703
oct25-sept26	259,814	0.7629	198,211	840,178	oct48-sept49	409,700	0.1609	65,933	3,538,636
oct26-sept27	265,010	0.7130	188,948	1,029,126	oct49-sept50	417,894	0.1504	62,852	3,601,489
oct27-sept28	270,310	0.6663	180,119	1,209,245	oct50-sept51	426,252	0.1406	59,915	3,661,404
oct28-sept29	275,716	0.6227	171,702	1,380,948	oct51-sept52	434,777	0.1314	57,115	3,718,519
oct29-sept30	281,231	0.5820	163,679	1,544,626	oct52-sept53	443,472	0.1228	54,446	3,772,965
oct30-sept31	286,855	0.5439	156,030	1,700,656	oct53-sept54	452,342	0.1147	51,902	3,824,868
oct31-sept32	292,592	0.5083	148,739	1,849,396	oct54-sept55	461,388	0.1072	49,477	3,874,344
oct32-sept33	298,444	0.4751	141,789	1,991,184	oct55-sept56	470,616	0.1002	47,165	3,921,509
oct33-sept34	304,413	0.4440	135,163	2,126,347	oct56-sept57	480,029	0.0937	44,961	3,966,470
oct34-sept35	310,501	0.4150	128,847	2,255,194	oct57-sept58	489,629	0.0875	42,860	4,009,330
oct35-sept36	316,711	0.3878	122,826	2,378,020	oct58-sept59	499,422	0.0818	40,857	4,050,187
oct36-sept37	323,045	0.3624	117,087	2,495,107	oct59-sept60	509,410	0.0765	38,948	4,089,135
oct37-sept38	329,506	0.3387	111,615	2,606,722	oct60-sept61	519,598	0.0715	37,128	4,126,263
oct38-sept39	336,097	0.3166	106,400	2,713,122	oct61-sept62	529,990	0.0668	35,393	4,161,656
oct39-sept40	342,818	0.2959	101,428	2,814,549	oct62-sept63	540,590	0.0624	33,739	4,195,395
oct40-sept41	349,675	0.2765	96,688	2,911,237	oct63-sept64	551,402	0.0583	32,162	4,227,558
oct41-sept42	356,668	0.2584	92,170	3,003,407	oct64-sept65	562,430	0.0545	30,660	4,258,217
oct42-sept43	363,802	0.2415	87,863	3,091,270	oct65-sept66	573,679	0.0509	29,227	4,287,444
oct43-sept44	371,078	0.2257	83,757	3,175,027	oct66-sept67	585,152	0.0476	27,861	4,315,305
oct44-sept45	378,499	0.2109	79,843	3,254,870	oct66-sept68	596,855	0.0445	26,559	4,341,864
					oct68-nov68	101,465	0.0416	4,220	4,346,084

Gross Market Value	4,346,084 €
Net Market Value	4,240,082 €

NET MARKET VALUE 30/09/22: 4,240,000 Euros €/m²

Cadastral Information

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4460001P5445000111W

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
 Localización: C/ CAMILO JOSÉ CELA 4 BAJA Y PROSPERIDAD ALFA (ZONA RESIDENCIAL SAN LUIS)
 Clase: URBANO
 Uso principal: Comercio
 Superficie construida: 4.671 m²
 Año construcción: 2011

CONSTRUCCIÓN

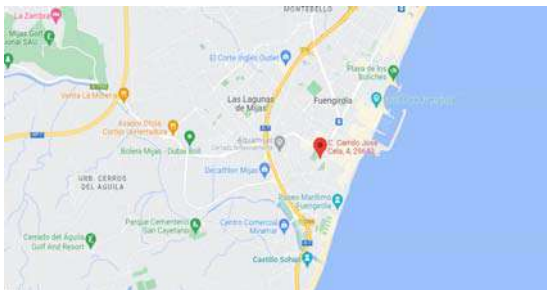
Detalle	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
CONSTRUCCIÓN	4.671	4.671
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000
CONSTRUCCIÓN	0.000	0.000

GRÁFICA
 Superficie gráfica: 4.671 m²
 Porcentaje del inmueble: 100.000 %
 Tipo: Parcela con zona arbolada (ZONA RESIDENCIAL)

Este documento es un extracto de la información catastral, por lo que puede ser verificado a través del "Servicio a datos catastrales por propietarios de la IBI".
 Fecha: 31 de Julio de 2022

GRAPHIC INFORMATION

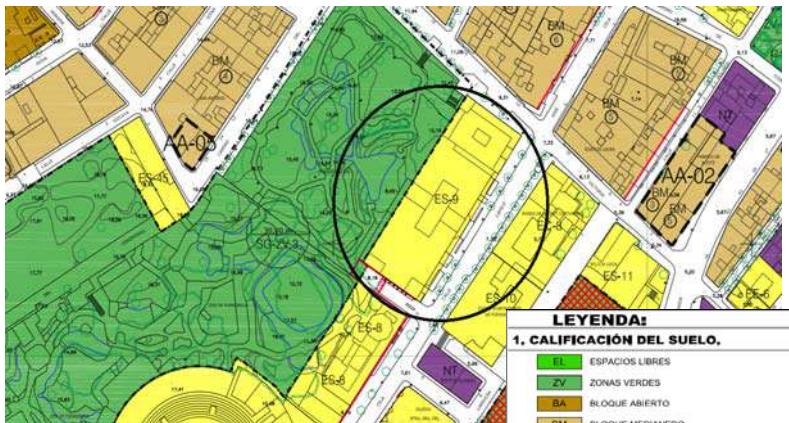
LOCATION



Cadastral Plan



Planning Map

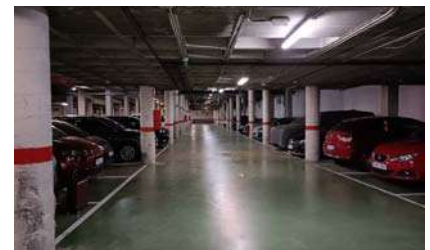


LEYENDA!
1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

TL	ESPACIOS LIBRES
ZV	ZONAS VERDES
BA	BLOQUE ABIERTO
BM	BLOQUE MEDIANERO
MC	MANZANA CERRADA
NT	NUCLEO TRADICIONAL
VP	VIVIENDA POPULAR (SUBTIPO: 1, 2, 3)
UAS	UNIFAMILIAR AISLADA (SUBTIPO: 1, 2, 3)
UAD	UNIFAMILIAR ADOSADA
I	INDUSTRIAL
CO	COMERCIAL
OS	ORDENACIÓN SINGULAR (Nº DE FICHA)
EH	EXPLOTACIÓN HOTELERA (Nº DE FICHA)
E	EQUIPAMIENTOS: EA - EDUCACIÓN EC - CULTURAL ED - DEPORTES EA - ASISTENCIAL ES - SOCIAL SE - SERVICIOS ST - SISTEMAS TÉCNICOS
ST	SISTEMAS TÉCNICOS: STAB - ESTACIONES DE BOMBEO STAL - ELÉCTRICOS STAV - TELECOMUNICACIONES STAVT - SERVICIOS AUXILIARES STAD - SERVICIOS ADICIONALES STADT - SERVICIO TÉCNICO EN DIVERSAS

NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

PICTURES



Reference 21 - PE-AR1 "LA REPRESA" LAND PLOTS

Location

Address	C/ Juan Alameda 25-27
City	Marbella
Province	Málaga
Postal Code	29601

Work Scope

Valuation Date	30 September 2022
Valuation Purpose	Regulated Market Purpose
Year of Valuation	2022
Use	Residential



ASSET DATA

Registry Office	Registry N.	Volume	Book	Page	IDUFIR	Cadastral Reference
Marbella 2	71742*	2181	1163	9	29029000926689	1327314UF3412N001XX
Marbella 2	71743*	2181	1163	11	29029000926696	1327317UF3412N001EX

* The ownership is shared 50/50 between Gomez Reyes S.L. and Marbella Town Hall.

Description

The property under analysis is located in the traditional population centre of the city of Marbella, close to the old town, next to the park called "Arroyo de la represa". This is a beautiful park under which the stream flows. And precisely because of its proximity to this area, it is currently included in the Special Plan of the same name, which aims to manage the area with great respect for this element, providing large spaces for public and cultural uses and allowing controlled, low-density residential building, so that the park is the link between the central and eastern areas of the town centre.

Both plots studied lack buildings: of irregular geometry, they have frontages on four streets, the larger one, and on three streets, the smaller one. They are currently used as a public car park and are maintained by the Town Council.

URBAN PLANNING

Planning Framework	Date of Approval	Urbanization on Project	Urbanization Works	Building License	Urban Planning Status	Main Use	Total Initial Plots	Buildability coefficient (m ² /m ² s)	% Building foot-print
PGOU Marbella Consolidated Text	PGOU 03/06/1986 01/09/2017	not finished	not finished	Not Available	Unconsolidated urban land	Residencial	2,383	0.30	Undefined

General Urban Planning Commentaries

CURRENT PLANNING: Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, 1986. Consolidated Text *Texto Refundido* September 2017-2018.

OUTLINE PLANNING: Special Plan AR-1 "Arroyo de las Represas" (pending development and management).

OBJECTIVES OF THE SPECIAL PLAN:

- Planning and design of the Parque de las Represas as a linking element between the central and eastern areas of the urban nucleus.
 - Development of the perimeter road network (road), the East-West link (viaduct) and pedestrian paths.
 - Definition of parking areas, sports, fairgrounds, gardens, etc. and resolution of the compatibility and even overlapping of these and others.
 - Definition of the buildable areas, building layout and treatment of the buildings so that they constitute a "façade" of the city to the newly created park, adequately resolving the integration of the new and existing buildings, and both in the urban fabric.
- If in compliance with these objectives it is necessary to apply ordinances other than those indicated among those included in the Urban Development Regulations of the P.G.O., the P.E. may apply them as long as this does not involve a substantial alteration of the planning or use indicated.



Translated with www.DeepL.com/Translator (free version)

Planning Parameters according to "Plan Especial AR-1"

INITIATIVE:	MUNICIPAL	Regulation C-1	Regulation NP-1	Regulation NP-2
Stage:	1ª	Use : Single Dwelling Residential and semidetached.	Use : Single Dwelling Residential and semidetached.	Use : Single Dwelling Residential and semidetached.
Planning System:	COOPERATION	Minimum plot: 50 m ²	Minimum plot: 100 m ²	Minimum plot: 100 m ²
Planning domain area (m ² s):	94,320.00	Maximum buildable Plot: no aplica	Maximum buildable Plot: 200 m ²	Maximum buildable Plot: 200 m ²
Buildable area (m ² /m ² s):	0.3000	Maximum buildable depth: 15 m	Maximum buildable depth: 15m	Maximum buildable depth: 15m
Indicative Transfers		Maximum foot-print: 100%	Maximum foot-print: 100%	Maximum foot-print: 100%
Free Areas (m ² s) :	0	Maximum buildable area: defined by alignment and height	Maximum buildable area: defined by alignment and height	Maximum buildable area: defined by alignment and height
Equipment property (m ² s) :	0	Maximum height: 10m (GF+2)	Maximum height: 10m (GF+2)	Maximum height: 7m (GF+1)
Road Network (m ² s) :	0			
Indicative By-laws:	C-1 / NP-1 / NP-2			

Planning Parameters according to Partial Plan

Special Plan (not initiated)
Reparcelling project (not initiated)
Urban infrastructure project (not initiated)

LAND FLOOR AREAS

Land Plot	Cadastral Land Area (m ² s)	Title Land Area (m ² s)	Registry Land Area (m ² s)	Lease Land Area (m ² s)	Available for building on (m ² t)
C/ Juan Alameda 25	2,166.00	1,082.50	2,165.00	-	324.75
C/ Juan Alameda 27	218.00	109.00	218.00	-	32.70
TOTAL	2,384.00	1,191.50	2,383.00	-	357.45

PROPOSED DEVELOPMENT

Floor	Area (m ²)	Market Value (€/m ²)	Market Value (€)
General	357.45	3,800.14	1,358,359
TOTAL	357.45	3,800.14	1,358,359

MARKET

Market Commentary

The hypothetical development estimated to determine the residual value of the land consists of the one that finished the buildable residential use assigned that with the determinations included in the planning regulation summary of the General Plan. The development would consist of 357.45 m² of residential space to materialize in typology of single-family semi-detached and / or semi-detached housing. A market study has been carried out in the immediate vicinity of the valued property, finding a greater number of housing available in the Old Town, consisting of terraced and semi-detached houses of average areas, 100-200 m², and in a good state of repair. The supply of new construction is practically zero as we are in a consolidated population centre with a shortage of empty plots.

We have estimated that the market value for the future development would reach 3,800 €/m² for a standard new build product, a detached single-family house of 180m² built area.

According to the data analysed at the end of the third quarter of 2022, the trend of increases in average house prices continues. In this sense, unit values at a national level show a 4% year-on-year increase, with the province of Malaga standing out with an increase of 8%.

MARKET COMPARABLE SALES

Address	Source	Total Area (m ²)	Sale Price (€)	Sale Price (€/m ²)	State of Repair	Commentaries
Casco Antiguo (Marbella)	web	116.00	595,000	5,129.31	fair	3 beds/2 baths semidetached. Refurbished
Pza de los Naranjos (Marbella)	web	200.00	800,000	4,000.00	fair	4 bed/2 bath semidetached. Good state of repair
Casco Antiguo (Marbella)	web	242.00	930,000	3,842.98	fair	4 bed/2 bath semidetached. Good state of repair
Casco Antiguo (Marbella)	web	105.00	420,000	4,000.00	fair	4 bed/2 bath semidetached. Recently refurbished.
Camino del Trapiche 21 (Marbella)	web	250.00	600,000	2,400.00	fair	6 bed/5 bath semidetached. Good state of repair.
AVERAGE				3,874.46		Adjusted Market Value (€/m²) 3,800

VALUATION RESULTS

RESIDUAL CALCULATION

Typology	Buildable Area (m ²)	Market Value	Gross Development Value	Discount Rate	
Semidetached Housing	357.45	3,800.00 €	1,358,310.00 €	12.00%	
		Urbanization Costs	CONSTRUCTION PHASES		
		59,575.00 €			
		Construction Costs	Pre-construction	0.5 years	6 months
		341,007.30 €	Urbanization	1.5 years	18 months
		Soft Costs (related to CC)	Construction	4 years	48 months
		68,201.46 €	Sales	4 years	48 months
		Marketing Costs	TOTAL	6.5 years	78 months
		27,166.20 €			
		TOTAL			
		495,949.96 €			

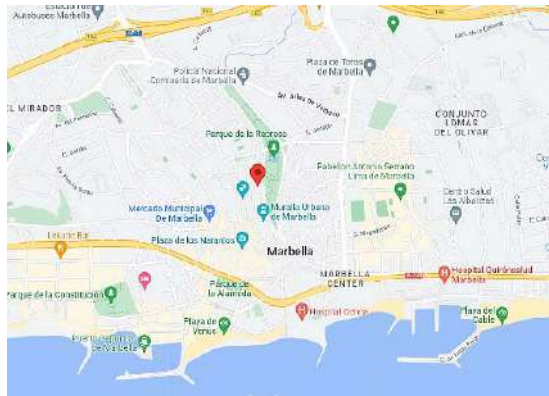
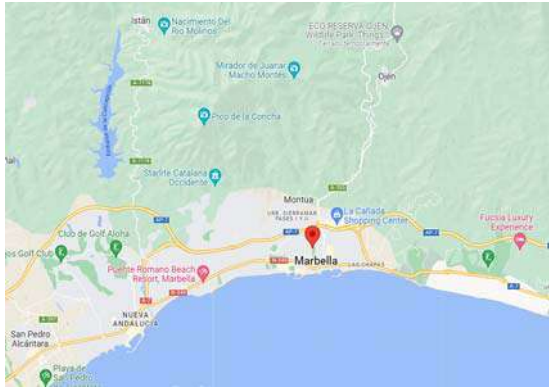
PRESENT VALUE

Land Area (m ²)	Built Area a/g (m ²)	Market Value	
1,191.50	357.45	Gross Present Value €	420,339.75
Land Value (€/m ²)	Land Value (€/m ²)	Acquisition Costs €	10,252.19
344	1,147	Net Present Value €	410,087.56

NET MARKET VALUE 30/09/22:

Juan Alameda 25	372,500 Euros
Juan Alameda 27	37,500 Euros
TOTAL	410,000 Euros
	344 €/m ²

LOCATION



MARKET COMPARABLE SALE LOCATION



Site Plan



Planning Map



PICTURES



Appendixes

General Terms & Assumptions Gesvalt SA

Following are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have agreed otherwise and specifically mentioned the variation in the body of the report.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

This Valuation has been prepared in accordance with the current Edition of the RICS Valuation - Global Standards (the “Red Book”), issued in November 2021 and effective from 31 January 2022.

Valuation Basis

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the Appraisal and Valuation Standards Manual. The full definition of the basis which we have adopted is either set out in our report or appended to these General Principles.

Onerous Covenants

That the Freehold/Leasehold interest is not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoing contained in the Freehold Title. Should there be any mortgages or charges, we have assumed that the property would be sold free of them.

Disposal Costs and Liabilities

No allowances are made for any expenses of realization, or for Capital Gains Tax or other taxation that might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges that may be secured thereon.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

Fixed Plant and Machinery

We assume that all fixed plant and machinery and the installation thereof complies with the relevant EEC legislation.

Goodwill, Fixtures and Fittings

Excluded from our valuation(s) is any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value in situ to the present occupier.

Confidentiality

In accordance with our normal practice this report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which they refer. No responsibility is accepted to any third party and neither the whole of the report nor any part, nor reference thereto, may be published in any document, statement or circular nor in any communication with third parties without our prior written approval.

Subcontractors

There are circumstances where we may wish to instruct subcontractors. It is our normal policy to agree the appointment with you. We have a duty of care to ensure that, in the delivery of services, the subcontractors meet our own standards.

Source of Information

We accept as being complete and correct the information provided to us, by the sources listed, as to details of tenure, tenancies, tenant's improvements, planning consents and other relevant matters, as summarized in our report.

Documentation

We do not normally read leases or documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation, we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers.

Tenants

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

Measurements

All measurement is carried out in accordance with local market practice except where we specifically state that we have relied on another source.

Town Planning and Other Statutory Regulations

Information on town planning is, wherever possible, obtained verbally from the local planning authority and, if confirmation is required, we recommend that verification be obtained from lawyers that: -the position is correctly stated in our report; the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities; that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and EC regulations, including enactments relating to fire regulations.

Structural Surveys

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we therefore do not give any assurance that any property is free from defects. We seek to reflect in our valuations and readily apparent defects or items of disrepair which we note during our inspection or costs of repair which are brought to our attention.

Deleterious Materials

We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

Site Conditions

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

Services

That the property (ies) is/are connected, or capable of being connected without undue expense, to the public services of gas, electricity, water, telephones and sewerage.

Environmental Contamination

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

Outstanding Debts

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, sub-contractors or any members of the professional or design team.



Headquarters

Spain

MADRID

T. +34 914 57 60 57

gesvalt.es

Portugal

LISBOA

T. +351 93 757 00 88

gesvalt.pt

Colombia


MEDELLÍN

T. +57 604 322 44 24

gesvalt.com.co



gesvalt.es



Valuation of 2 Plots of Land
La Vizcaína
Marbella (Málaga)

Diego Vilaró Colaianni
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 25/07/2023 10:36:06

Corporate Advisory Services

Client: GOMEZ REYES, S.L.

Report No: 23-001989

Purpose: Regulated Market Use

Valuation Date: 31 December 2022

Gómez Reyes, S.L.
Avda. Ricardo Soriano, 19, 7º
29602 – Marbella - Málaga

Madrid, 25 July 2023

Following your instructions, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. has carried out a report to obtain the market value of two plots of land located in the municipality of Marbella, in the province of Malaga.

The purpose of this work is to express our opinion on the market value. No visit to the property has been made.

Our impartiality, independence and absolute professional discretion are the basis of our reputation, and we guarantee that all information in our possession regarding the services described here will be treated with absolute confidentiality.

The following is the result of the study and analysis we have carried out on the aforementioned properties.

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

Content

1. PURPOSE OF THE VALUATION.....	5
2. LOCATION AND SURROUNDINGS.....	7
2.1. TYPE OF TOWN	7
2.2. ECONOMIC ACTIVITY.....	7
2.3. POPULATION	7
2.4. DELIMITATION AND URBAN FEATURES.....	8
2.5. INFRASTRUCTURE MAINTENANCE.....	8
2.6. EQUIPMENT	8
2.7. COMMUNICATIONS	9
3. ASSET DESCRIPTION	9
3.1. DESCRIPTION.....	9
3.2. CLIMATE.....	13
3.3. AGROLOGICAL CHARACTERISTICS	13
3.4. CROP DESCRIPTION.....	13
3.5. STATE OF CONSERVATION.....	13
3.6. ENVIRONMENTAL CONSIDERATIONS	13

3.7. FLOOD, FIRE AND SEISMIC RISKS	13
4. LEGAL.....	14
4.1. LAND REGISTRY IDENTIFICATION.....	14
4.2. CADASTRAL IDENTIFICATION.....	14
4.3. IDENTIFICATION SUMMARY	17
5. PLANNING DESCRIPTION.....	18
5.1. TOWN PLANNING	18
5.2. LAND 1. EXTRACT OF PARTICULAR REGULATION FOR COMMON NON- DEVELOPABLE LAND	18
5.3. CONCLUSIONS	20
5.4. LAND 2 – UNPROGRAMMED DEVELOPABLE LAND WITHOUT SECTORITATION PLAN BEING PROCESSED.....	21
5.5. CONCLUSIONS	22
6. PROTECTION, TENURE AND OCCUPANCY REGIME.....	22
7. MARKET ANALYSIS	23
7.1. SUPPLY	23
7.2. DEMAND.....	23
7.3. CURRENT SALES PRICE RANGES.....	23
7.4. SUPPLY / DEMAND AND REVALUATION EXPECTATIONS	23
8. VALUATION.....	28

8.1. METHODOLOGY 28

8.2. INTRODUCTION 28

8.3. MARKET ANALYSIS 28

8.4. MARKET ADJUSTMENT..... 30

9. MARKET VALUE 31

10. ANNEXES 32

1. PURPOSE OF THE VALUATION

The purpose of this report is the valuation of a plot of land classified as Non-developable Land “*Suelo no Urbanizable*” (Plot No. 1) and a plot of land classified as Unprogrammed Developable Land “*Suelo Urbanizable No Programado*” (Plot No. 2), both in the municipality of Marbella, in the province of Malaga. These two properties are going to be added to the portfolio of properties valued by Gesvalt “*A portfolio of 23 Real Estate Assets in Malaga, Cordoba and Almeria (Andalusia, Spain)*” with valuation date 30 of September 2022 with the purpose of reporting to the regulated market for the launch of a new REIT (SOCIMI). File number 22-006175-01.

Inspection to the property has not been carried out.

The purpose of this valuation report is to obtain the Market Value for Regulated Market Use.

The valuation has been carried out in line with the current Edition of the RICS Valuation – Global Standards (the “Red Book”), issued in November 2021 and effective from 31 January 2022.

The purpose of this valuation report is to obtain the Market Value of the cited properties. The definition of said valuation basis is set forth in these standards:

Market Value

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” (IVS 104 Bases of Value, IVSC 2022).

This valuation does not comply with the requirements set out in Order ECO/805/2003 of 27 March 2003 of the Ministry of Economy and Finance, on Valuation Standards for real estate and certain rights for certain financial purposes, and its subsequent amendment Order EHA/3011/2007 of 4 October 2007; however, it should be noted that for the aforementioned purpose of Market Value, full compliance is not necessary.

The petitioner of this report is the company GOMEZ REYES, S.L.

The following documentation has been made available for the preparation of this report:

- Graphic documentation
- Cadastral documentation

We have the following documentation relating to the asset to be valued:

- Location Map
- Planning Map
- *Informe Pericial sobre Expropiación en Finca “La Vizcaína”. Procedimiento Ordinario 1291/2010.*
28 November 2012.

- Urban Planning Regulation at the date of the valuation.

The following checks have been carried out:

Verbal consultation to the planning authorities of the Marbella

No updated land registry documents have been provided for the land subject to this valuation. Generally speaking, we consider that the aforementioned information is sufficient to obtain the necessary data to carry out the valuation.

2. LOCATION AND SURROUNDINGS

2.1. TYPE OF TOWN

Marbella is a city and municipality in southern Spain, belonging to the province of Málaga, in Andalusia. It is part of the Western Costa del Sol region and is the seat of the association of municipalities of the same name and the head of the judicial district that bears its name.

Marbella is located on the shores of the Mediterranean, between Malaga and the Estrecho de Gibraltar, and on the slopes of the Sierra Blanca mountain range. Its municipal district covers an area of 117 km², crossed by the motorway and the toll motorway known as the Mediterranean, the main accesses to the municipality.

With 150,725 inhabitants in 2022 according to the INE, it is the second most populated municipality in the province and the seventh in Andalusia. It is also one of the most important tourist towns on the Costa del Sol and in the whole of Spain. During most of the year it is a centre of attraction for international tourism thanks mainly to its climate and its tourist infrastructure. Although less well known, the city also boasts a significant archaeological heritage, with several museums and performing arts venues, as well as a cultural calendar with events ranging from reggae to opera.

A key player in Spain's early industrial revolution in the 19th century, Marbella has experienced steady growth throughout the 20th and early 21st centuries, developing an economy based on tourism aimed at middle and high net worth visitors and temporary residents.

2.2. ECONOMIC ACTIVITY

Multiple and varied (services, industry and tertiary sector). Predominance of the tourist sector. The main sources of its economy were for a long time agriculture, fishing and stockbreeding, and even today these economic factors are still maintained (very minor and in decline), although tourism has become a priority, thanks to its beaches, and an extraordinary tourist offer that ranges from a marina, to a varied hotel and catering trade, to urbanization and housing and apartment complexes that make it today one of the cities chosen as a privileged place on the Western Costa del Sol..

2.3. POPULATION

According to the 2022 census of the National Institute of Statistics: 150,725 inhabitants by right.

The trend, with respect to the previous census, is: Increasing, with a relative increase in population over the last 10 years of approximately 10%. It has a population density of 1,205.36 inhabitants/km².

The great population development took place in the 70s, when the population doubled, and in the 80s and 90s.

2.4. DELIMITATION AND URBAN FEATURES

The land under appraisal lacks basic infrastructures. It is located adjacent to the AP-7, although without direct access from it. It lacks services and is accessed by tracks that start from the Sitio de Calahonda Urbanization, both to the North and to the South.

CONSTRUCTION YEAR SURROUNDINGS: Between 10 and 30 years.

GRADE OF DEVELOPMENT: Medium progression, in accordance with existing demand, with development estimated to take between 5 to 10 years.

DEGREE OF CONSOLIDATION: Nil, although it is located next to developed land, its development is not foreseeable.

EXTERNAL INFRASTRUCTURE: Non-paved roads.

SURROUNDING OROGRAPHY: Uneven. Sensibly flat and horizontal.

PROXIMITY TO THE POPULATION NUCLEUS: In the South-western part of the town, next to the AP-7.

COMMERCIAL ATTRACTIVE CHARACTERISTICS: Low.

SIGNIFICANCE: Residential area for first and second homes.

TYPIFICATION: Development in plots for single-family dwellings.

VEHICLE TRAFFIC: Low.

PEDESTRIAN FLOW: Low.

2.5. INFRASTRUCTURE MAINTENANCE

The surrounding area of the property does not have the minimum services characteristic of urban land. In the surrounding area, the urbanizations that border with the subject property have all urban services (electricity supply, water supply, road access, pavements, sewage disposal, natural gas, etc.), and are in a good state of conservation.

2.6. EQUIPMENT

The municipality of Marbella have the following equipment.

PARKING: Sufficient.

COMMERCIAL: Good.

SCHOOL: Good.

ENTERTAINMENT: Good.

TYPE OF MARKETS: Direct sale.

PROVISIONING OF GOODS AND SERVICES: Municipal area.

SANITARY: Sufficient.

2.7. COMMUNICATIONS

AIRPORT: Yes, about 36 km distance. Malaga Airport.

BUSES: Urban and intercity regular line.

RAIL: No, there is no local or long-distance railway station in the municipality.

METROPOLITANO: It does not have this service.

SEA PORT: Yes, there are marinas nearby in Marbella and Mijas.

TYPES OF ROADS: Toll motorway, national, regional and local roads.

3. ASSET DESCRIPTION

3.1. DESCRIPTION

Land 1

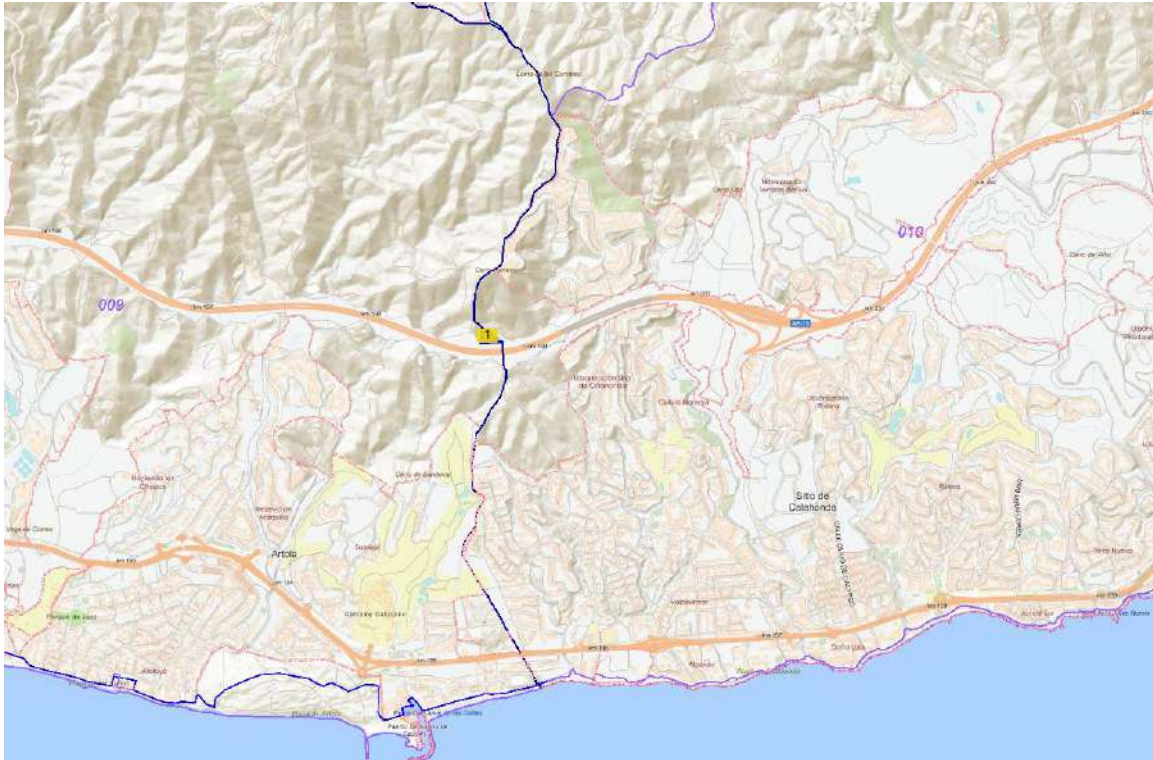
The land 1 is registered in the cadastral information as plot 51 of polygon 9 in the municipality of Marbella, located in Paraje Las Chapas. No land registry documentation has been provided.

The property has a cadastral land area of 4,080 m².

The land plot has irregular polygon shape and site orography has steep slopes of approximately 25-45%.

The quality of the plot is poor or non-existent due to its location, steep slopes and poor soil quality. In view of its characteristics, no type of building would be authorized, not even of an agricultural nature, due to its proximity to the motorway, the physical characteristics of the plot and its insufficient land area.

Access to the property is via a road that starts from the Calahonda Estate to the South, and via the motorway that overpass to the property, or from the North in a southerly direction along the same road.



Location on the cadastral map.



Location on the areal photograph.

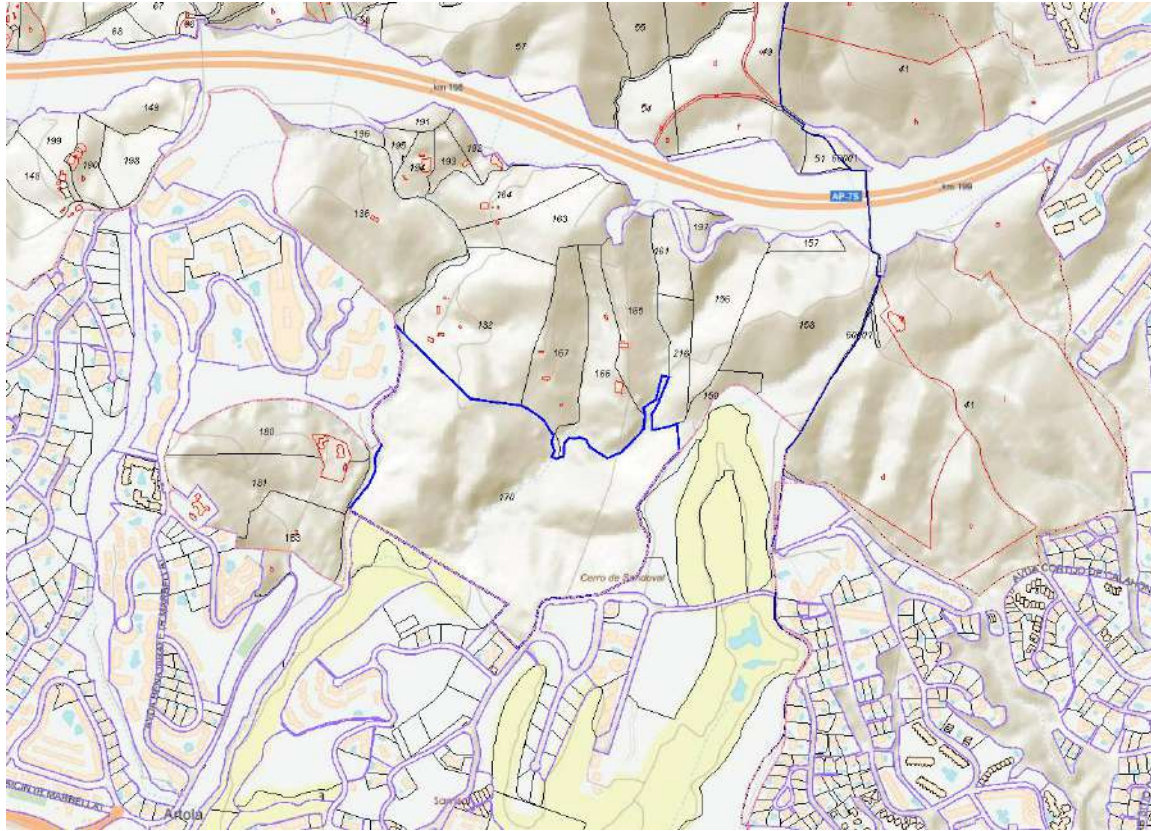


Areal view

Land 2

Land number 2 corresponds to the plot indicated as P in the Plan provided. We have been provided with a Land Registry Excerpt issued the 14 of October of 2021 by the Land Registry Office of Marbella number 1. We have not been able to identify the property with the Land Registry Excerpt description. The full property owner of the Land with Registry number 38955 is Gomez Reyes, S.L. We have not been able to verify if the Land with Registry number 38955 match with the Land number 2 (Plot P).

The property has, according to the indicated plan, a land area of 308.438 m². It is located to the South of the AP-7 and partially bordering it. It has an irregular polygon shape and a terrain with steep slopes of approximately 28-31%. Currently, the plot has no defined use, with very steep slopes and poor soil quality. In view of its characteristics, ordinary rural land development would be permitted. Access to the property is via a road that starts from the Calahonda Estate, the property limits with this estate. From the North, access is from the same road through a level crossing way towards South.



Location on the cadastral map.



Location on the areal photograph.

3.2. CLIMATE

The climate of this area is typically Mediterranean with mild temperatures in winter and summer, averaging 19°C and with 300 days of sunshine a year.

Rainfall is concentrated in the autumn and winter months, with a second, lower maximum in spring. In terms of rainfall and precipitation, the climate can be defined as oceanic Mediterranean, with few rainy days and a marked summer drought in July-August. Average rainfall is 680 mm.

3.3. AGROLOGICAL CHARACTERISTICS

Class VI. Soils in this class are to be used for grazing or forestry and are of moderate risk use. They are subject to permanent but moderate limitations and are not suitable for cultivation. They are steeply sloping or very shallow. Grazing should not be allowed to destroy their vegetation cover.

Class VI land is capable of producing fodder or timber when properly managed. If the vegetation cover is destroyed, land use should be restricted until the vegetation cover is regenerated.

3.4. CROP DESCRIPTION

No defined use, spontaneous autochthonous vegetation.

3.5. STATE OF CONSERVATION

No visit has been made to the property. However, there would be no defined exploitation, cultivation or use.

3.6. ENVIRONMENTAL CONSIDERATIONS

We have not undertaken or commissioned an environmental assessment to establish whether contamination exists or may exist.

For the purposes of this Valuation, we have assumed that there is no contamination in relation to the property sufficient to affect the value. However, if this assumption proves to be incorrect, the values described here may be reduced.

3.7. FLOOD, FIRE AND SEISMIC RISKS

We have not conducted any research related to flood, fire or seismic risks in the area where the property is located that could affect the value of the property.

4. LEGAL

4.1. LAND REGISTRY IDENTIFICATION

Land nº 1

We have not been provided with Land Registry documentation of Land number 1.

Land nº 2

We have been provided with a Land Registry Excerpt issued the 14 of October of 2021 by the Land Registry Office of Marbella number 1. We have not been able to identify the property with the Land Registry Excerpt description. The full property owner of the Land with Registry number 38955 is Gomez Reyes, S.L. We have not been able to verify if the Land with Registry number 38955 match with the Land number 2 (Plot P).

4.2. CADASTRAL IDENTIFICATION

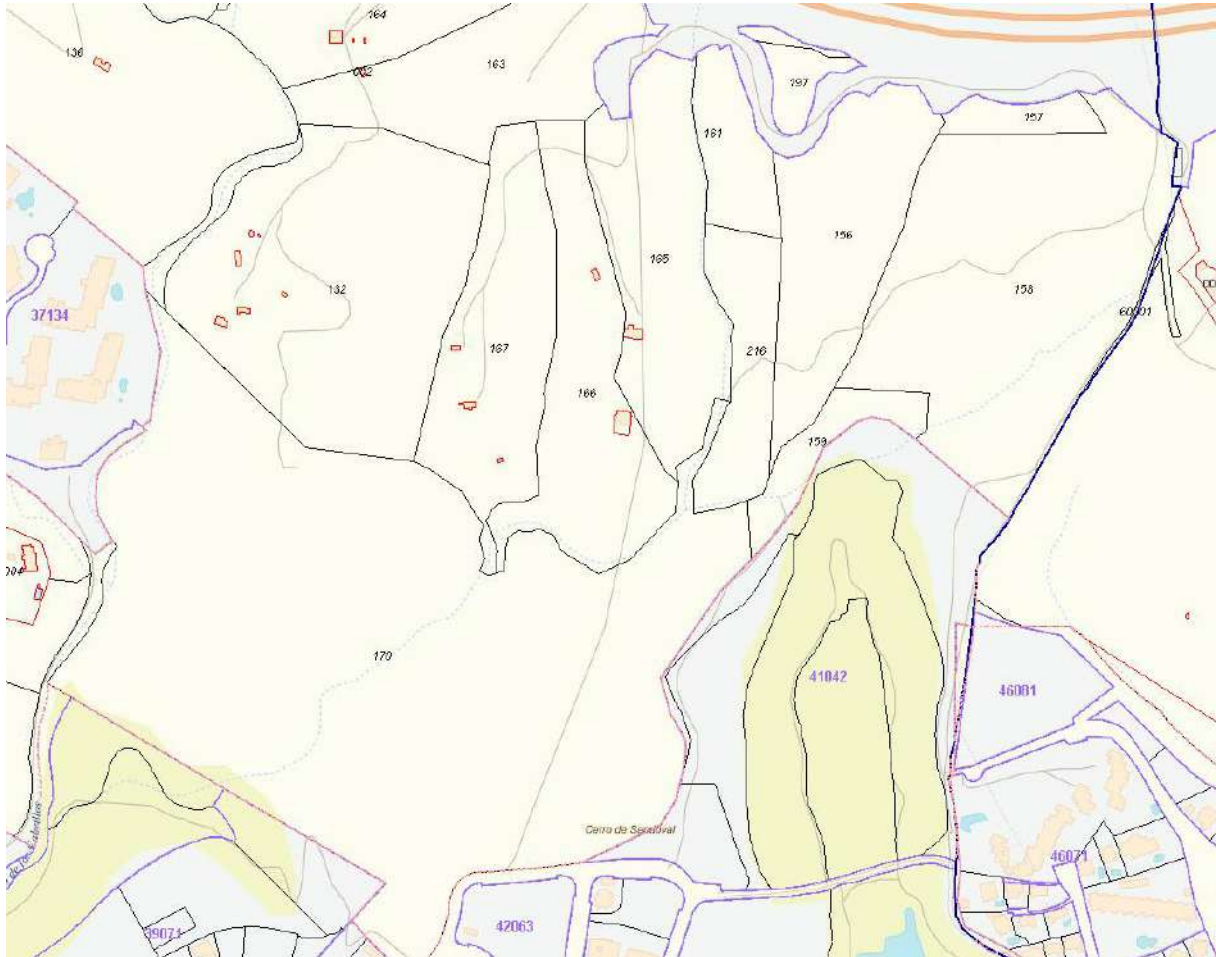
Land nº 1

The property is identified by the following cadastral data:

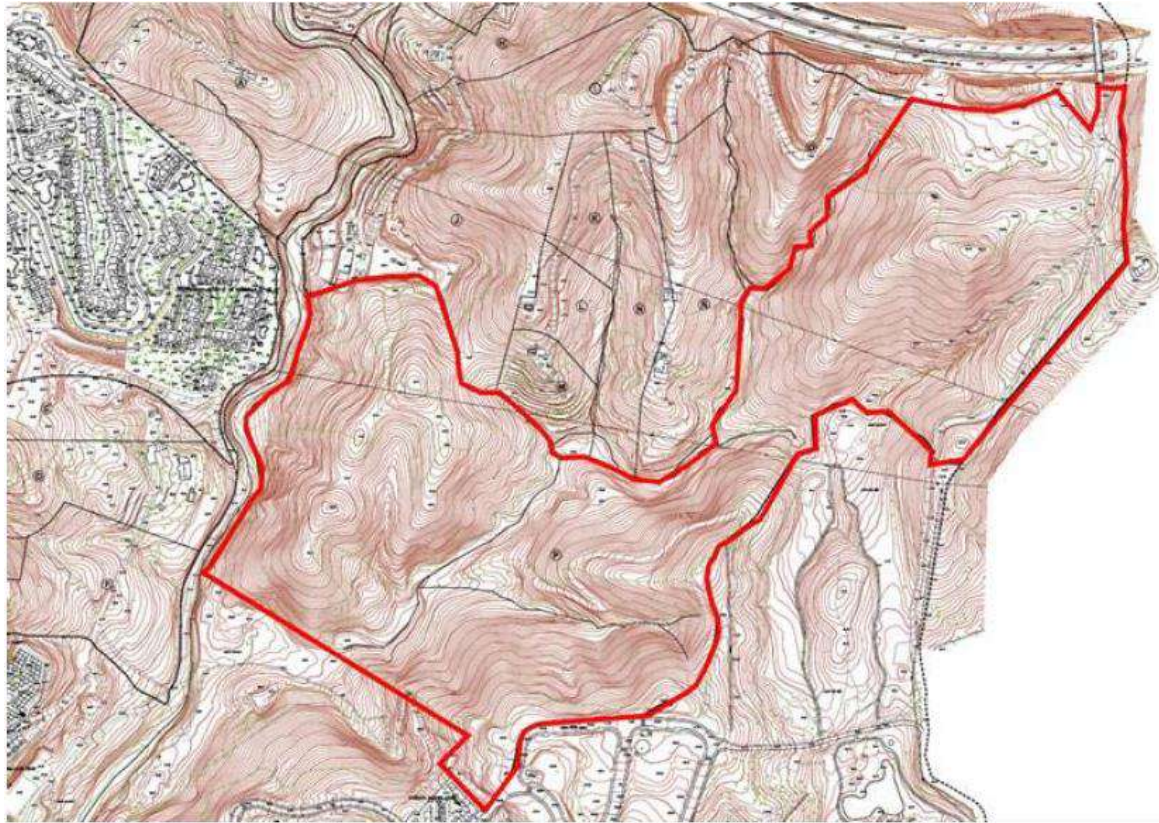
Place	Estate	Cadastral Reference	Zone	Land Plot	Cadastral Land Area (Ha)
Las Chapas	N/A	29069A009000510000FX	9	51	0.4080
					0.4080

Land nº 2

Land 2 would be partially identified with cadastral plots 132, 170, 216, 156, 159, 158 and 157. However, the specific identification and delimitation of the valued property is made by means of the provided plan, the cadastral plan being merely indicative.



According to the delimitation plan provided, the plot to be valued is the one identified in it as "Plot P":



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. SUNS.VB-2

FINCA	Nº CATASTRAL POLG./PARC.	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE (m2.)
A	-	D. LUIS NIETO D. ANTONIO MATA	Avd. ANTONIO BELÓN 4, 2º, B Edif. GIRALDA 2 - MARBELLA	74,226,00
B	-	DOMINIO PUBLICO	-	2,024,00
C	-	LOS RETANES S.L.	C/ SAN JUAN BOSCO Nº2 MARBELLA	17,139,00
D	-	LOS RETANES S.L.	C/ SAN JUAN BOSCO Nº2 MARBELLA	35,880,00
E	-	DESCONOCIDO	-	4,753,00
F	-	DESCONOCIDO	-	29,000,00
G	-	D. LUIS NIETO D. ANTONIO MATA	Avd. ANTONIO BELÓN 4, 2º, B Edif. GIRALDA 2 - MARBELLA	33,994,00
H	-	D. ROMAS CUEVAS QUERO	Avd. GENERAL LOPEZ DOMINGUEZ Nº 24, 4º 16 MARBELLA	19,877,00
I	-	FUENTE DE LA JABALINA S.L.	C/ CAMPILLOS de LOS JIMENEZ Nº21, CP.30439 CEHEGIN (MURCIA)	30,865,00
J	-	D. PABLO MENA OWENS Y D. RAMÓN MESA	C/ RAMÓN GONZALEZ DE LA SERNA Edif. VALMORAL - MARBELLA	46,174,00
K	-	Dª DOLORES CUEVAS QUERO	Avd. GENERAL LOPEZ DOMINGUEZ Nº 24, 4º 16 MARBELLA	9,128,00
L	-	D. FRANCISCO CUEVAS MORENO	Avd. GENERAL LOPEZ DOMINGUEZ Nº 24, 4º 16 MARBELLA	8,908,00
M	-	D. MIGUEL CUEVAS QUERO	Avd. GENERAL LOPEZ DOMINGUEZ Nº 24, 4º 16 MARBELLA	9,184,00
N	-	D. FRANCISCO CUEVAS QUERO	Avd. GENERAL LOPEZ DOMINGUEZ Nº 24, 4º 16 MARBELLA	19,539,00
Ñ	-	D. JOSE CUEVAS QUERO	Avd. GENERAL LOPEZ DOMINGUEZ Nº 24, 4º 16 MARBELLA	31,794,00
O	-	HADI SENUSSI	Avd. DUCIESA DE ANIMADA 16, 2º Pu.1 BOSCO MARBELLA	32,283,00
P	-	GOMEZ REYES, FRANCISCO	AVDA. RICARDO SORIANO,19/PL.7 MARBELLA	308,438,00
TOTAL SUNS.VB-2				713,006,00

4.3. IDENTIFICATION SUMMARY

The valuation is carried out according to the indications of the petitioner as plot 51 of polygon 9, in the case of Land No. 1 and the Land No. 2 is identified according to the plan provided by the client as "Plot P". The land area considered in each case is 0.4080 ha \equiv 4,080 m² in the case of Plot No. 1 and 30.8438 ha \equiv 308,438 m² in the case of Plot No. 2.

5. PLANNING DESCRIPTION

5.1. TOWN PLANNING

CURRENT PLANNING FRAMEWORK:

Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, finally approved by Resolution of the Councillor for Territorial Policy the 9 June 1986, partially adapted to the Law 7/2002 of 17 December, of Urban Planning of Andalusia (LOUA).

TOWN PLANNING CLASSIFICATION:

Land Plot 1. Non-developable Land "*Suelo No Urbanizable*".

Land Plot 2. Unprogrammed Developable Land "*Suelo Urbanizable no Sectorizado*".

5.2. LAND 1. EXTRACT OF PARTICULAR REGULATION FOR COMMON NON-DEVELOPABLE LAND

CHAPTER 2.- COMMON NON-DEVELOPABLE LAND

Art. 302.- Definition. The General Plan classifies as common non-developable land those lands as such due to the double condition of not being necessary for the process of development and urbanization of the municipality, nor being included in any of the types defined in the following chapters. All of which leads to the adoption of measures to preserve their rustic nature through the imposition of restrictions on their construction and use.

Art. 303.- Authorized constructions. No other constructions may be built on this type of land other than those intended for agricultural activities which are related to the nature and purpose of the land, and which comply with the plans or regulations of the Ministry of Agriculture, as well as constructions and installations linked to the execution, maintenance and service of public works. However, following the procedure of Article 43.3 of the Land Law, installations or buildings of public utility or social interest may be authorized, provided that the public utility or social interest that presides over their function is accredited, and it is demonstrated that they must necessarily be located in rural areas, as well as isolated buildings intended for family housing in places where there is no possibility of forming a population nucleus.

Art. 304.- Building conditions.

- 1.- Typology of the building: The constructions that are authorized must fit the typology of isolated building.
- 2.- Minimum plot: 25,000 mts. By exception, the minimum plot in the areas of the Special Plans San Pedro and Los Molineros is established at 5,000 mts.
- 3.- Minimum distance between buildings: 50 mts.
- 4.- Minimum distance to private boundaries: 15 mts.

5.- Maximum height for family housing: 7 mts.

6.- Maximum height for the remaining constructions: 10 mts.

Art. 305.- Conditions of Use.

1.- Dominant use: Agricultural use.

2.- Permitted uses:

a) Extractive use. This use shall be developed in accordance with the requirements established in the chapter corresponding to the specific regulation of the extractive use.

b) Landfill use. Subject to the limitations set out in the General Protection Regulations, this use may be established at a distance of more than two kilometers from population centres and at a distance of more than 500 metres from any residential building.

c) Use of rubble dumps. With the limitations formulated in the General Rules of protection and in areas not visible from the roads, this use may be located on undeveloped land.

d) Use of noxious and hazardous industry and storage of hazardous materials. They must be located at a distance of more than two kilometers from population centres and at a distance of more than 500 metres from any residential building. A geotechnical study will be required together with the Project. They may not be located in those areas of protection in which this is determined in their Specific Regulations. Prior declaration of its social interest will be required to allow its location in Non-Developable Land S.N.U.

e) Use of stabled livestock. At a distance of more than 200 metres from any residential building in the case of small animals and 350 metres from the former and 2,000 metres from the centre of population in the case of large livestock, their location is permitted on undeveloped land unless expressly mentioned in the Specific Regulations. In all cases, dumping on the land is not permitted, waterproofed concrete slurry pits must be built and cleaned at least twice a year. The minimum separation of 200 m. for "small animals" is only applicable to species included in the "vertebrates" type, with the exception of those belonging to the "fish" class. Installations for the breeding of the remaining species (including fish farms) are only subject to the minimum separation requirement for this class of land. In any case, it must be demonstrated that the type of feed or basic food to be used will not be composed of rubbish or putrefying substances that could produce odors that could make the installation unpleasant.

f) Camping or campsite use. The location of this use on undeveloped land will require the drafting, once it has been declared to be of social interest, of a Special Plan in which, at least, the following aspects are contemplated:

- Necessity of the action and justification for it.
- Detailed characteristics of the implantation on the territory to be pursued.
- Justification of the provision of water, electricity, sanitation, purification and waste disposal services, as well as the necessary accesses. - Study of the impact on the natural environment, justifying the capacity of the territory to withstand it according to its specific characteristics.
- Demonstration and commitment that the plots intended for camping will not become the property of the users under any circumstances.

g) Use of open-air discotheques. Once the declaration of social interest has been obtained, this use may be implemented, subject to the requirements set out in article 183 of these Regulations.

h) Use of public facilities. Subject to a declaration of public utility or social interest, as the case may be, uses and buildings may be installed and constructed on this type of undeveloped land which may be designated as public facilities and which necessarily require this location.

i) Use of family housing.

j) Sports use. Provided that it is carried out in open-air facilities.

3.- Prohibited Uses: All uses not specifically declared as dominant and permitted are considered prohibited uses.

5.3. CONCLUSIONS

This is a piece of land with very limited use expectations since it is classified as Non-developable land.

The New General Plan is currently being processed, and this land remains in the same situation. The very pronounced orography, the fact that it adjoins the AP-7 and its reduced area greatly limit its authorized use, such as agricultural and livestock farming.

5.4. LAND 2 – UNPROGRAMMED DEVELOPABLE LAND WITHOUT SECTORITATION PLAN BEING PROCESSED

Instruction 1/2022 in its section on developable land states:

3.REGIMEN APPLICABLE TO LAND FOR DEVELOPMENT IN THE PLANNING IN FORCE AFTER THE ENTRY INTO FORCE OF THE LIST.

In accordance with the provisions of the First Transitional Provision a) 1^a, land that is not classified as urban is considered rural land.

Without prejudice to the foregoing, the “*Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*” LISTA regulates in the First, Second and Third Transitional Provisions the regime applicable - depending on the state of processing of the corresponding development planning instruments (Partial Plan or Sectorization Plan) - to land classified as land for development in the general plan in force.

And in point C) Developable Land without development planning instrument says: With regard to not sectorized developable land (whose areas are not delimited in the General Plan) that had not yet initiated the processing of a Sectorization Plan has its regime regulated in paragraph a) 4.^o of the First Transitional Provision of the LISTA:

"4.^a The areas of not sectorized developable land may be developed in accordance with the criteria and guidelines established in the general planning in force to proceed with its sectorization and will require, in accordance with the provisions of Article 25, the approval of the corresponding proposals for the delimitation of urban transformation actions."

Therefore, land classified as non-sectorized developable land may be developed in accordance with the conditions and criteria established in the General Plan in force for its sectorization, requiring, prior to the processing of the relevant Partial Plan, the approval of the Proposal for the delimitation of the urban transformation actions regulated in article 25 of the LISTA.

REFUNDED INTERNAL TEXT OF THE PLANNING REGULATIONS

This is the most recent consultation document that updates the 86 General Plan and the 2017 Consolidated Text, and so it is necessary to analyze its TITLE VIII: REGULATIONS FOR UNPROGRAMMED DEVELOPABLE LAND (ART. 282 TO 292).

It is worth mentioning at this point, that the original text of 1986, in its article 285, established Gross Buildability and uses for unprogrammed developable land, parameters that could serve as support for the valuation of land in its condition of developable land with a buildability coefficient. In the new updated text *REFUNDED INTERNAL TEXT OF THE PLANNING REGULATIONS* deletes Article 285 (Article repealed according to determinations of the Sole Repeal Provision of the Annex to the NNUU of the ADP Document to the LOUA of the PGOU'86, finally approved by plenary agreement dated 27/07/18 (B.O.P. No. 197 of 11/10/18). Its regulation expressly refers to the legal regime contained in this regard in the LOUA.

Analyzing the whole title establishes the minimum conditions and requirements for the development of this type of land and refers to the calculation of the average buildability that will be established in the corresponding Urban Development Action Programme, which implies that for the purposes of this valuation, the land value will be determined as if it were rural land.

Article 291 establishes the limitations of Unprogrammed Developable Land, alluding to the general laws already known, articles 16 and 18 of the Land Law 7/2015.

5.5. CONCLUSIONS

Therefore, it is clarified that the property is an UNPROGRAMMED DEVELOPABLE LAND and that for the purposes of calculating the value it will be treated as NON-DEVELOPABLE LAND. (See Supreme Court ruling 2159/2014).

6. PROTECTION, TENURE AND OCCUPANCY REGIME

According to the documents consulted:

- Property owner: We have been provided with a Land Registry Excerpt issued the 14 of October of 2021 by the Land Registry Office of Marbella number 1. We have not been able to identified the property with the Land Registry Excerpt description. The full property owner of the Land with Registry number 38955 is Gomez Reyes, S.L. We have not been able to verify if the Land with Registry number 38955 match with the Land number 2 (Plot P).

- Occupation: Not known

7. MARKET ANALYSIS

7.1. SUPPLY

SUPPLY LEVEL: There is a scarce supply of properties similar to the one valued and the existing ones are influenced in many cases by the location and planning expectations, being those nonexistent in most of the cases.

SUPPLY TREND: The supply of this type of property has experienced a stable trend in recent years in the surrounding area.

7.2. DEMAND

DEMAND LEVEL: There is a stable supply-demand relationship in the market in the area. The demand for real estate, due to the current economic situation, has generally fallen.

TYPOLOGY OF BUYERS: The socio-economic level of buyers in the area is high and focused on second homes. This type of asset has a very low demand focused on increasing the surface area of the boundaries for pastures.

The demand for rural land in the province is focused on properties with irrigated land for subtropical crops and large estates with farmhouses and/or buildings.

7.3. CURRENT SALES PRICE RANGES

ASKING PRICES: Asking prices vary, depending on the locations, age, qualities and surface areas of the properties, between 10,000 - 100,000 €/ha, although, as mentioned above, many of the offers include unrealistic planning expectations.

7.4. SUPPLY / DEMAND AND REVALUATION EXPECTATIONS

The expectations of revaluation in the short and medium term are considered null regarding Land Plot 1, given that it is a non-developable land. No actions are foreseen that are not contemplated in the current planning that would alter the existing supply. The characteristics of the property are below the average of the surrounding area.

Regarding Land Plot 2, if we refer to the "INSTRUCTION 01/2022, OF THE GENERAL MANAGEMENT OF URBAN PLANNING AND HOUSING, ON IDENTIFICATION OF URBAN LAND AND REGIME OF LAND FOR DEVELOPMENT AFTER THE ENTRY INTO FORCE OF THE *LISTA*", it can be observed that there is a significant amount of land for development in various development situations, excluding urban land:

a) Developable Land with an approved development planning instrument. The following partial planning sectors are in this situation:

- URP-SP-8
- URP-SP-19
- URP-NG-1
- URP-NG-11 Bis
- URP-NG-16
- URP-MB-2
- URP-RR-7
- URP-AL-1
- URP-VB-1c
- URP-VB-1d
- URP-VB-3

The regime applicable to these areas is that established in section 1 of the Second Transitional Provision "Validity, innovation and adaptation of the plans and instruments in force".

"Without prejudice to the provisions of the first transitory provision, all instruments of territorial planning and general planning, as well as the remaining instruments approved for their development and execution that were in force or executive at the time of entry into force of this law, shall remain in force and enforceable until their full compliance or execution or their replacement by some of the planning instruments of this law". Consequently, the said Partial Plans in force remain in full force and effect until they are fully complied with.

b) Developable land with a development planning instrument in process. The areas of sectorized land for development with a partial plan being processed are the following:

- URP-SP-12
- URP-NG-5
- URP-NG-8
- URP-NG-21
- URP-NG-22
- URP-MB-7
- URP-RR-5

The areas of non-sectorized land for development with a sectorization plan currently being processed are as follows:

- Sectorización Marbería
- Sectorización Siete Revueltas

- Sectorización El Realejo

With regard to these instruments currently being processed, the provisions of the Third Transitional Provision of the *LISTA* "Plans and instruments being processed" shall apply to them:

"1. The procedures relating to urban planning instruments, as well as instruments for the management and execution of planning, which had been initiated prior to the entry into force of this law may continue their processing in accordance with the rules of procedural organization and the system of competences established by the sectoral and urban planning legislation in force at the time of initiating the same. For these purposes, the procedures shall be considered to have been initiated with the first mandatory agreement of the competent body for processing, in accordance with the provisions of town planning legislation, and, in the case of planning instruments subject to strategic environmental assessment, with the request to initiate this procedure.

2. However, these procedures may be processed in accordance with the provisions of this Act, provided that the reports, sectoral pronouncements and actions of the environmental body can be preserved, as their content is not affected."

c) Land for development without a development planning instrument The sectorized land for development that has not initiated the processing of the corresponding Partial Plan is as follows:

- URP-SP-1
- URP-SP-6
- URP-NG-20
- URP-NG-13

The regime applicable to these lands is that established in section a) 3.^a of the First Transitional Provision of the *LISTA*:

"3^a The areas of developable land or sectorized land may be developed in accordance with the determinations contained in the general planning in force. For the purposes of this law, they shall have the regime established for the promotion of urban transformation actions for new urban development, considering that these are delimited.

With regard to non-sectorized land for development (whose areas are not delimited in the General Plan) that have not yet initiated the processing of a Sectorization Plan, its regime is regulated in section a) 4 of the First Transitional Provision of the *LISTA*:

"The areas of land for development not sectorized may be developed in accordance with the criteria and guidelines established in the general planning in force to proceed with its sectorization and will require, in accordance with the provisions of Article 25, the approval of the corresponding proposals for the delimitation of urban transformation actions.

Land classified as non-sectorized land for development may be developed in accordance with the conditions and criteria established in the General Plan in force for its sectorization, requiring, prior to the processing of the relevant Partial Plan, the approval of the Proposal for the delimitation of the urban development transformation actions regulated in article 25 of the LISTA..

In summary, the following table reflects the updated status of the land situation in the municipality of Marbella.

ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES

SUELO URBANO		Superficie (m ²)	
Suelo urbano del planeamiento vigente (EAP-LOUA)		39.890.200	
Suelos transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación (art. 13 LISTA)		10.157.000	
TOTAL SUELO URBANO		50.047.200	
ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO		Superficie (m ²)	
Suelo urbanizable con instrumento de desarrollo aprobado	SUS con PPO aprobado	1.035.971	1.035.971
Suelo urbanizable con instrumento de desarrollo en tramitación	SUS con PPO en tramitación	1.172.966	2.541.236
	SUNS con PS en tramitación	1.368.270	
Suelo urbanizable sin instrumento de desarrollo	SUS sin PPO	254.759	8.389.090
	SUNS sin PS	8.134.331	
Innovaciones PGOU86	SUS/SUNS	207.293	298.083
	SNU a SUNC	90.790	
TOTAL ACTUACIONES		12.264.380	

In summary, there are approximately 4 million square metres with a more advanced and favourable urban development status than the land under valuation.

Likewise, there are approximately 8 million square metres, including the land under valuation, in the same situation as non-sectorised land for development without a sectorisation plan.

As a general rule, non-sectorised land for development begins to be processed by means of a Sectorisation Plan or Revision of the General Plan Action Programme when more than 70% of the sectorised land for development has been developed.

This is why, in the case of the land indicated as 2, the expectations of revaluation are low in the short term. Although it is true that this is land for development, development expectations should be considered in the long / very long term, as progress is made in the urban planning process and developments currently underway.

The Annexes include the "Urban land identification and development land regime after the entry into force of the LISTA", which identifies and delimits the land for development in the current planning,

indicating its state of processing and, consequently, the regime that, according to the LISTA, is applicable to it.

8. VALUATION

8.1. METHODOLOGY

There is sufficient market information in the immediate vicinity of properties with similar characteristics to the one under study; therefore, in order to be able to determine the value of the appraised asset, we will use the Comparison Method.

To clarify the terms used, we define each of them:

Market Value

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” (IVS 104 Bases of Value, IVSC 2022).

Comparative market approach

According to this method, the valuation is carried out by comparing the property under valuation with another property of similar characteristics, recently sold or currently for sale on the market, making a comparative analysis of them and taking into account, of course, factors that may produce differences, such as age, location, condition, etc.

8.2. INTRODUCTION

The Spanish real estate market is not a very transparent market and obtaining official or reliable information about completed transactions is not easy. Only the parties directly involved in the process of sale are aware of the actual closing terms of such transactions.

In this sense, we would like to emphasize our knowledge of the market and its behavior, as well as the use of comparables, in order to obtain commercial information. Gesvalt is in permanent contact with real estate agents and developers in the main Spanish cities, providing us with knowledge of market trends and price evolution. We have analyzed the market in the specific area in which the properties are located and, below, we include the result of this analysis.

8.3. MARKET ANALYSIS

There is not an abundant market, nor is any property the same as another, so that the valuation using the comparison method has a significant subjective component which is "corrected" with the analysis of a significant number of comparables.

The market study has been carried out, as far as possible, in the range of properties with similar or comparable land areas and uses, with little or no urban planning development expectations and with a similar level of protection. The unit values are very disparate, clearly influenced by planning

expectations, in many cases unrealistic. The values range from €12,000/Ha to €150,000/Ha. A discount of 7.5% has been taken into account on the asking price for negotiation, fees, etc. The range is so wide that it is not possible to limit general values, but it is necessary to specify other parameters such as location within the municipality, land area, accesses, possibilities of modifying its planning in the medium term, existence of special protection, etc.

The current demand is now contained, less than the supply, compared to a few years ago.

The marketing period for this type of property is normally high, above 2-3 years and even longer. Those that are sold in a shorter time are subject to a significant discount on the asking price. The opacity of the prices at which transactions are closed is usual for these type of assets.

Given the characteristics and level of protection of the property, there is little or no prospect of short-term revaluation of the property.

In general terms, the interest of current investors, mainly foreigners, is focused on irrigated estates for planting fruit trees, especially olive and almond trees in intensive and tropical plantations, in areas of Spain with a high water supply and favorable climatic conditions for these crops.

We have included the following relevant comparable which are located in the area or similar areas of the appraised assets:

Id	Location	Description	Land Area (Ha)	Asking Price (€)	Considered Price (€)	Land Value (€/Ha)
1	Marbella	Rural land in the proximities of Avenida de España.	7.0000	700,000	647,500	92,500.00
2	Ojén	Rural land. Next to Altos de Marbella. Dirt track access	3.0000	95,000	90,250	30,083.33
3	Málaga	7 km from the town centre. Next to AP-46. Almond, carob and olive trees..	4.3788	39,000	37,050	8,461.22
4	Málaga	Camino Los Núñez. Almond, carob and olive trees. No water or electricity	4.8800	78,000	74,100	15,184.43
5	Ojén	Camino del Juanar. Olive tres.	0.2000	35,000	33,250	166,250.00
6	Marbella	Las Chapas	3.3809	640,000	608,000	179,833.77
Precio Medio						82,052.13

8.4. MARKET ADJUSTMENT

On the basis of the above market study, adjustment is carried out according to the following parameters:

- a) Accesses
- b) Land Area
- c) Location
- d) Buildable Area
- e) State of repair
- f) Constructions, Infrastructures

Land Nº 1

Location	Land Area (Ha)	Land Value (€/Ha)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	Weight	Estimated & Adjusted Value (€/Ha)
Marbella	7.0000	92,500.00	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90	15.00%	10,114.88
Ojén	3.0000	30,083.33	0.90	1.15	1.20	1.00	1.00	1.20	15.00%	6,725.43
Málaga	4.3788	8,461.22	0.70	1.25	1.20	1.00	1.00	1.00	10.00%	888.43
Málaga	4.8800	15,184.43	0.90	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	15.00%	2,459.88
Ojén	0.2000	166,250.00	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	22.50%	22,443.75
Marbella	3.3809	179,833.77	0.70	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	22.50%	19,826.67
Average Price		82,052.13							100.00%	62,459.03

Land Nº 2

Location	Land Area (Ha)	Land Value (€/Ha)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	Weight	Estimated & Adjusted Value (€/Ha)
Marbella	7.0000	92,500.00	1.20	0.80	1.25	1.00	1.00	0.95	25.00%	26,362.50
Ojén	3.0000	30,083.33	1.20	0.80	1.40	1.00	1.00	1.20	10.00%	4,851.84
Málaga	4.3788	8,461.22	1.20	0.80	1.40	1.00	1.00	1.00	10.00%	1,137.19
Málaga	4.8800	15,184.43	1.20	0.80	1.40	1.00	1.00	1.00	10.00%	2,040.79
Ojén	0.2000	166,250.00	1.20	0.65	1.50	1.00	1.00	1.00	20.00%	38,902.50
Marbella	3.3809	179,833.77	1.20	0.80	1.10	1.00	1.00	1.00	25.00%	47,476.12
Precio Medio		82.052,13							100,00%	120,770.93

9. MARKET VALUE

Our opinion of the Market Value of the freehold (equivalent) interest subject to the assumptions expressed above and based on individual assets valuation, as at 31 December 2022 is fairly represented in:

LAND VALUES:
LAND Nº 1 – NON-DEVELOPABLE LAND
25,500 €
(TWENTY-FIVE THOUSAND AND FIVE HUNDRED EUROS)
LAND Nº 2 – UNPROGRAMMED DEVELOPABLE LAND
3,725,000,00 €
(THREE MILLION SEVEN HUNDRED AND TWENTY-FIVE EUROS)



Alfredo Garrido Lauda
Ingeniero Técnico Agrícola



Diego Vilaró, MRICS
Advisory Services
Director

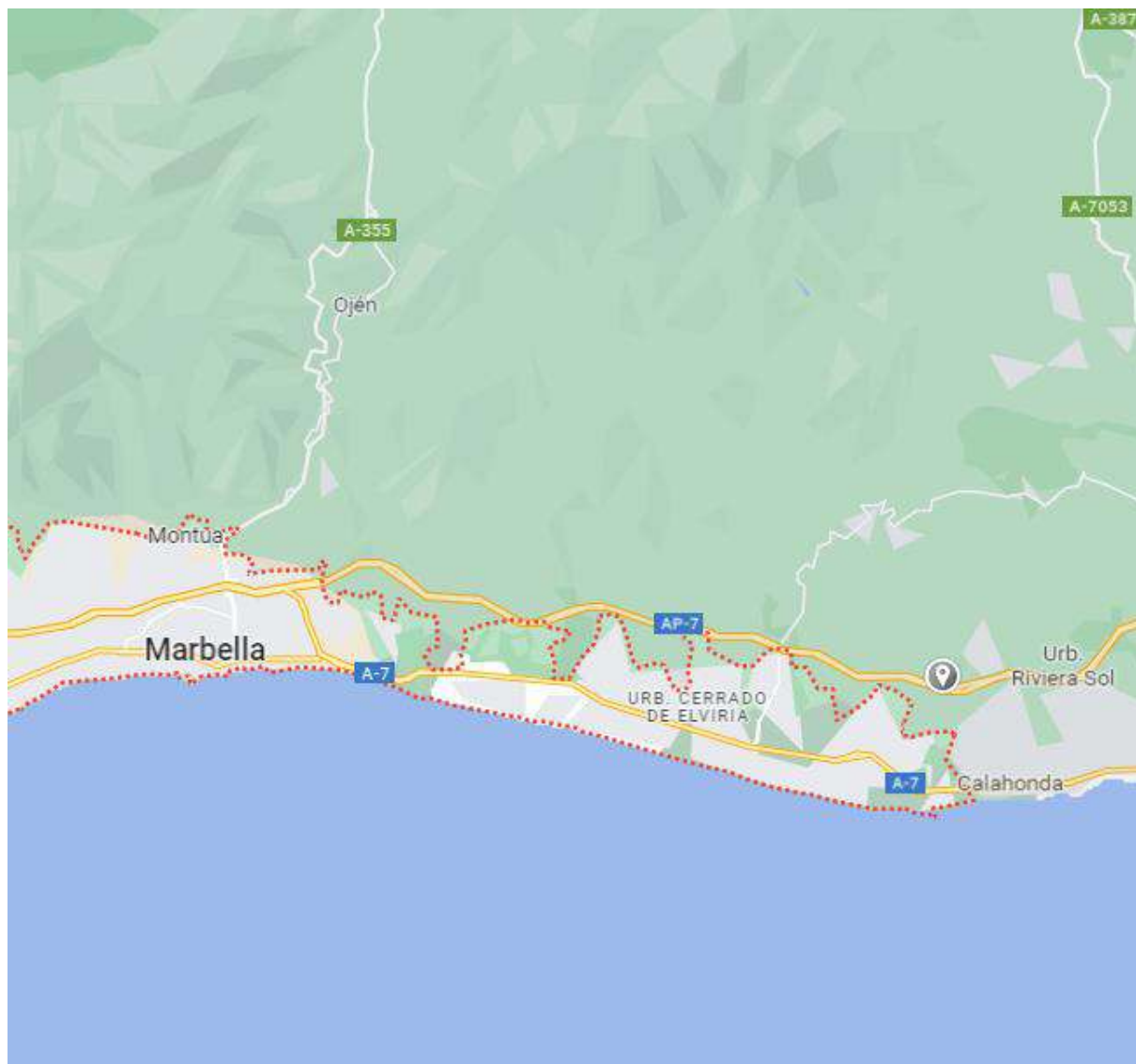
COMMENTS

- This valuation has been carried out on the basis of the interpretation of the current town planning regulations and/or consultation with the technical services of the Town Hall, it being advisable, however, to request and obtain the town planning certificate that corroborates this information. The value obtained may not be challenged on the grounds that it does not agree with any approved provision, which has not been provided to the valuer at the time of the urban planning consultation.
- At the time of issuing this report the General Urban Development Plan of Marbella is under revision. If the outcome of the new Plan were to affect the properties analyzed here, the values could be affected.

10. ANNEXES

Location plan





Legend

Clasificación del Suelo

- SUELO URBANO**
-  Suelo Urbano
- SUELO URBANIZABLE**
-  Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio (URP-I)
-  Suelo Urbanizable Programado (URP)
-  Suelo Urbanizable No Programado (URNP)
- SUELO NO URBANIZABLE**
-  Suelo No Urbanizable (NU)
-  Suelo No Urbanizable: Protección Agrícola (AG)
-  Suelo No Urbanizable: Protección Forestal (F)
-  Suelo No Urbanizable: Protegido (P)

Gestión del Suelo

-  AA-ACTUACION AISLADA
-  PA-POLIGONO DE ACTUACION
-  PERI-PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
-  PE-PLAN ESPECIAL
-  UE-UNIDAD DE EJECUCION
- SECTOR EN SUELO URBANIZABLE**
-  URP - Sector en suelo urbanizable
-  URPT - Sector en suelo urbanizable transitorio

DELIMITACION DE ACTUACIONES

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- URNP (RE) - Residencial Ensanche
- URNP (RT) - Residencial Turístico
- URNP (IND) - Industrial
- URNP (RCE) - Residencial Comercial de Ensanche



SISTEMAS GENERALES

- SG-AL - Areas Libres
- SG-C - Comunicaciones
- SG-E - Equipamientos
- SG-I - Infraestructura de Servicios

Representación mapa base

— CARTOGRAFIA MUNICIPAL

NON DEVELOPABLE LAND PLANNING INFORMATION

CAPÍTULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Art. 302.- Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable común, los terrenos que el Plan General califica como tales por la doble condición de no ser necesarios para el proceso de desarrollo y urbanización del término ni integrarse en algunos de los tipos definidos en los capítulos siguientes. Todo lo cual lleva a dictar medidas de preservación de su naturaleza rústica a través de la imposición de restricciones para su edificación y utilización.

Art. 303.- Construcciones autorizadas.

En este tipo de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse, no obstante, siguiendo el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo, instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, siempre que quede acreditada la utilidad pública o interés social que preside su función, y se demuestre que hayan de emplazarse necesariamente en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Art. 304.- Condiciones de edificación.

- 1.- Tipología de la edificación: Las construcciones que se autoricen han de responder al concepto de edificación aislada.
- 2.- Parcela mínima: 25.000 mts. Por excepción la parcela mínima en los ámbitos de los Planes Especiales San Pedro y Los Molineros se establece en 5.000 mts.
- 3.- Distancia mínima entre edificaciones: 50 mts.
- 4.- Distancia mínima a linderos privados: 15 mts.
- 5.- Altura máxima para vivienda familiar: 7 mts.
- 6.- Altura máxima para las restantes construcciones: 10 mts.

Art. 305.- Condiciones de Uso.

- 1.- Uso dominante: Uso agrícola.
- 2.- Usos permitidos:
 - a) Uso extractivo. Este uso se desarrollará con arreglo a los requisitos establecidos en el capítulo correspondiente a la regulación específica del uso extractivo.
 - b) Uso de basureros. Con las limitaciones formuladas en las Normas Generales de Protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 mts de cualquier edificación residencial.
 - c) Uso de vertedero de escombros. Con las limitaciones formuladas en las Normas Generales de protección y en zonas no visibles desde las vías de comunicación, se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.
 - d) Uso de industria nociva y peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 mts de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica.
Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en S.N.U.
 - e) Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 200 mts de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 350 mts de aquella y 2.000 mts del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la Normativa particular. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno,

construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.

¹⁶⁶La separación mínima de 200 m. para "animales pequeños" será únicamente aplicable a las especies encuadradas dentro de la rama de "vertebrados", a excepción de las pertenecientes a la clase de los "peces".

Las instalaciones destinadas a la cría de las especies restantes, (incluidas las piscifactorías) estarán sometidas únicamente a la obligación de la separación mínima a linderos propia de esta clase de suelo.

En cualquier caso, habrá de demostrarse que el tipo de pienso o alimento básico a utilizar no estará compuesto por basuras o sustancias en putrefacción que puedan producir olores que puedan convertir en molesta la instalación.

f) Uso de acampada o camping. La ubicación de este uso en suelo no urbanizable requerirá la redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido, así como de los accesos necesarios.
- Estudio de impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.

g) Uso de discotecas al aire libre. Obtenida la declaración de interés social, podrá implantarse este uso, sujeto a las prescripciones señaladas en el artículo 183 de estas Normas.

h) Uso de equipamiento público. Previa declaración de utilidad pública o interés social, en su caso, podrán instalarse y construirse en este tipo de suelo no urbanizable usos y edificaciones susceptibles de ser denominadas como equipamiento público que forzosamente requieran este emplazamiento.

i) Uso de vivienda familiar.

j) ¹⁶⁷Uso deportivo. Siempre que se realice en instalaciones descubiertas.

3.- Usos Prohibidos:

Se consideran usos prohibidos todos aquellos no específicamente declarados dominante y permitidos.

¹⁶⁶ Se ha añadido este párrafo y los siguientes al punto e) del apartado 2 del artículo 305 conforme a la Modificación Puntual del PGOU sobre el Art. 305 normativa del suelo no urbanizable, MPGOU nº 10, A.D. 20/06/90 por Resolución del Consejero y publicada en el BOJA nº 53 de 06/07/90.

¹⁶⁷ Este punto j) del apartado 2 del artículo 305 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 305, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

INSTRUCTION PLAN 01/2022, OF THE GENERAL MANAGEMENT FOR TOWN PLANNING AND HOUSING, ON THE IDENTIFICATION OF URBAN LAND AND THE REGIME OF LAND FOR DEVELOPMENT AFTER THE ENTRY INTO FORCE OF THE LIST (ACT. AS AT 9/04/2022).



INSTRUCCIÓN 01/2022, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA

Actualizada a 9.04.2022

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (**LISTA**) establece en su Disposición Transitoria Primera la aplicación **íntegra, inmediata y directa** de sus determinaciones desde su entrada en vigor la cual se produjo, según la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, el 24 de diciembre del pasado año.

Dada que los actuales instrumentos de ordenación urbanística se han redactado o adaptado en el anterior marco normativo (LOUA), la nueva Ley establece en sus Disposiciones Transitorias las reglas que hacen posible su aplicación inmediata.

Reglas entre las que tienen especial relevancia las que establece los terrenos que -tras la entrada en vigor de la LISTA- deben tener la **consideración de suelo urbano** y las que determinan el **régimen aplicable a los terrenos clasificados como suelo urbanizable** en el planeamiento general vigente.

En concreto, la **Disposición Transitoria Primera a)** de la LISTA establece:

"Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

La presente ley será de aplicación **íntegra, inmediata y directa** desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) **Clasificación** del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.
 - 1º Tendrán la **consideración de suelo urbano** los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el **artículo 13** y también aquellos clasificados como suelo urbano por el **instrumento de planeamiento general vigente**, si lo hubiera.
El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14
 - 2º (...)
 - 3º Los ámbitos de **suelo urbanizable ordenado o sectorizado** podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.
 - 4º Los ámbitos de **suelo urbanizable no sectorizado** podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

(...)"

	FIRMANTE	NIFICIF	FECHA Y HORA
	JOSÉ MARÍA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA) CÓDIGO CSV b63741e27d9dbcffd896b8806fcacf9b4d0cdc5b	***587**	09/04/2022 08:29:50 CET
	URL DE VALIDACIÓN		
	https://sede.malaga.es/marbella		



Para una correcta e inmediata aplicación de la LISTA parece conveniente, a través de la presente Instrucción, **identificar y delimitar**:

- Los suelos que, tras la entrada en vigor de la citada Ley, tienen la **consideración de suelo urbano (Disposición Transitoria Primera a) 1.º)**
- Los ámbitos de **suelo urbanizable** del planeamiento general vigente, estableciendo el **régimen aplicable** a los mismos tras la entrada en vigor de la LISTA **(Disposición Transitoria Primera a) 3.º y 4.º)**.

2. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA (Disposición Transitoria Primera a) 1º)

Tras la entrada en vigor de la LISTA y según el apartado a) 1.º de la Disposición Transitoria Primera:

"1.º Tendrán la consideración de **suelo urbano** los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera"

Según el apartado 1 del artículo 13 de la LISTA:

- "1. **Conforman el suelo urbano** los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de vias, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:
- (...)
- b) Estar **transformados urbanísticamente** por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
 - c) Estar **ocupados por la edificación**, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ella, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca."

A efectos de determinación del porcentaje de terrenos ocupados por la edificación (apartado c) del citado artículo 13.1 de la LISTA), se considera como **ámbito de análisis** el establecido en el planeamiento general vigente.

En consecuencia, desde la entrada en vigor de la LISTA, tienen la consideración de suelo urbano:

a) Los terrenos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.

Terrenos que se corresponden con el suelo urbano delimitado en el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 y que han grafiado sobre una base cartográfica actualizada.

b) Los terrenos transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación.

También tienen la consideración de suelo urbano, desde la entrada en vigor de la LISTA, los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una



FIRMANTE
JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

CÓDIGO CSV
b63741e2709dbcfdd896b8806cac9b4d0cdc5b

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>

NIFICIF
****567**

FECHA Y HORA
09/04/2022 08:25:50 CET



Las áreas de suelo urbanizable no sectorizado con plan de sectorización actualmente en tramitación son las siguientes:

- Sectorización Marbería
- Sectorización Siete Revueltas
- Sectorización El Realejo

Por lo que respecta a estos instrumentos actualmente en tramitación, les será de aplicación lo dispuesto en la **Disposición Transitoria Tercera de la LISTA "Planes e Instrumentos en tramitación"**:

- "1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.
2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido."

c) Suelos urbanizables sin instrumento de planeamiento de desarrollo

Los suelos urbanizables sectorizados que no han iniciado la tramitación del correspondiente Plan Parcial son los siguientes:

- URP-SP-1
- URP-SP-6
- URP-NG-20
- URP-NG-13

El régimen aplicable a esos suelos es el establecido en el apartado a) 3.º de la **Disposición Transitoria Primera** de la LISTA:

- "3º Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

Por lo que respecta al suelo urbanizable no sectorizado (cuyos ámbitos no se delimitan en el Plan General) que aún no hubieran iniciado la tramitación de un Plan de Sectorización, su régimen se regula en el apartado a) 4.º de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA:



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

b63741e27d9dbcffd896b8806fcacf9b4d0cdc5b

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

Hash del documento: 5fb18cd917e736623266909803313b3afb5814f100fd3c1e27dc57ac90dec26bb0f06fcdf3f71a0a5880ac6b2c542d4bfbef189b10bfca4de4aaebb77189b56

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES_LA0016475_2022_0000000000000000000010122147

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 09/04/2022 8:29:03

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

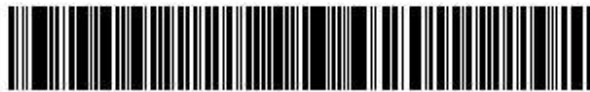
Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: b63741e27d9dbcffd896b8806fcacf9b4d0cdc5b

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.

<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):

https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:

<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

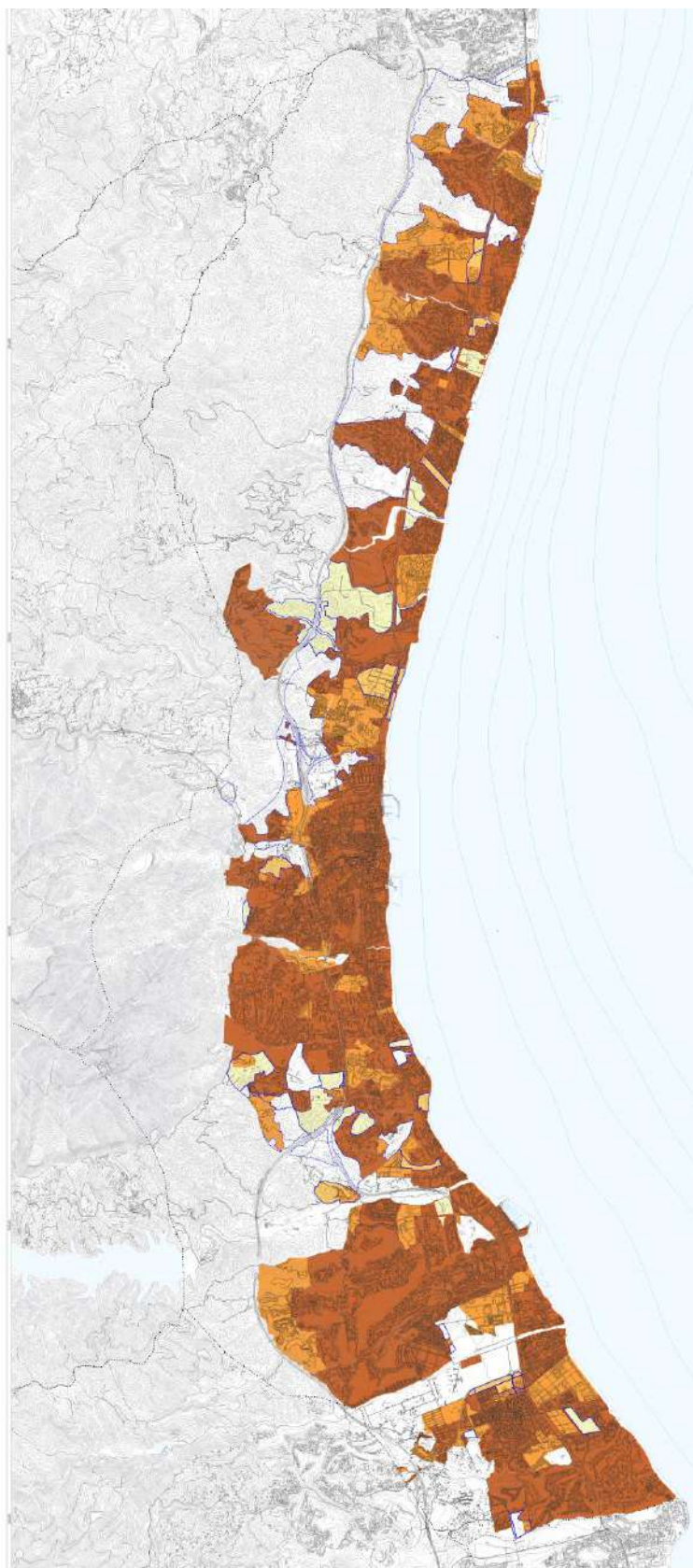
Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018

<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>



Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:

https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf







Instruction Plan 01/2022



Clasificación suelo urbano según disposición transitoria primera de la LISTA.

-  Suelo urbano del planeamiento vigente (EAP-LOUA)
-  Suelos transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación (art. 13 LISTA)

Ámbitos del planeamiento vigente.

-  Suelo urbanizable con instrumento de desarrollo aprobado
-  Suelo urbanizable con instrumento de desarrollo en tramitación
-  Áreas de suelo urbanizable no sectorizado con plan de sectorización en tramitación
-  Suelo urbanizable sin instrumento de desarrollo
-  Áreas de suelo urbanizable no sectorizado sin plan de sectorización en tramitación
-  Innovaciones del planeamiento vigente en tramitación



Oficinas centrales

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +351 93 757 00 88
gesvalt.pt

Colombia

MEDELLÍN
T. +57 604 322 44 24
gesvalt.com.co



gesvalt.es

Anexo V: Informe De Estructura Organizativa

**INFORME SOBRE
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO**



Índice

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD	3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO	5
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA	6
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS	11
5. ACTIVIDADES DE CONTROL	15
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORM. FINAN.	18
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	19

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Alfil Patrimonial Socimi, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española con CIF número A29029410, constituida por tiempo indefinido y con domicilio social en Marbella (Málaga), Avenida Ricardo Soriano núm. 19. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "Alfil de Construcciones SA" por medio de escritura otorgada el día 6 de mayo de 1974 por el Notario de Marbella (Málaga), Don Luis Oliver Sacristán, bajo el número 1.212 de su protocolo. La Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el Tomo 266, Libro 171, Folio 1, Hoja 348-a, Inscripción 1ª.

Con fecha 15 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Compañía resolvió aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Compañías Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "Ley de SOCIMI"). Esta resolución fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 23 de septiembre de 2022.

Con fecha 30 de junio de 2023 la Sociedad cambió su denominación a Alfil Patrimonial Socimi SA por medio de escritura otorgada ese día por el notario de Marbella Don José Ordóñez Cuadros, bajo el número 2.420 de su protocolo.

Se solicitó la incorporación a negociados de las acciones de la Sociedad en el Mercado BME – Scaleup el 5 de febrero de 2024.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CANE 6820 -actividad principal-). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Compañías cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no

residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social 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 los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Compañías Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.

- 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.
- Promoción inmobiliaria.
- Construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial.
- La adquisición, urbanización, parcelación y venta de terrenos, la promoción, financiación, construcción por cuenta propia o ajena, la administración, gestión, arrendamiento y venta de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, apartamentos, y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

La Sociedad tiene cuatro sociedades dependientes, de las cuales posee el porcentaje indicado en cada una de ellas:

- 1.- Hotel Baviera SL, con NIF B92493618, de la que posee el 100%
- 2.- Promociones Cala Norte SL, con NIF B20826707, de la que posee el 100%
- 3.- Francisco Gómez Reyes SL, con NIF B29380524, de la que posee el 100%
- 4.- Local Finlandia 17 SL, con NIF B92952290, de la que posee el 99,88%

En la actualidad, la sociedad cuenta con seis empleados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO.

En este documento se informa de la estructura organizativa y del sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La estructura organizativa es un elemento esencial dado que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la sociedad se organizan para generar la información pública.

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de esta de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta, el cual tienen previsto aprobar.

La composición actual del Consejo de Administración es de tres miembros, que a continuación se detallan:

- D. Francisco de Asís Gómez Palma (presidente del Consejo de Administración)
- Dña. María Nieves Gómez Palma (consejero)
- Dña. María Gómez Palma (consejero)
- Jorge Joaquín Cuello Blanco-Morales Palma (secretario del Consejo de Administración – No consejero)

El presidente del Consejo ejerce las funciones de dirección general.

El Consejo de Administración de Alfil Patrimonial Socimi SA se reúne mensualmente.

La Sociedad está compuesta por las siguientes áreas que se detallan a continuación. Todas ellas reportan directamente al CEO:

- Área de Dirección General.
- Área de Administración y Finanzas.
- Área de Operaciones

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están bajo las directrices del Área de Administración y Finanzas. A su vez, el consejo de la compañía establece una rigurosa vigilancia sobre ambos mecanismos.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho Control Interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones de los activos inmobiliarios en cartera. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía planea continuar su expansión preferentemente dentro de la Comunidad Andaluza, no descartando otras inversiones fuera de la misma.

Código de Conducta: La Dirección de la Sociedad tiene previsto aprobar un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de

los mencionados parámetros de código de buena conducta. Dentro del citado Código de Conducta se incluye un apartado relativo a materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con dilatada experiencia en sus respectivas áreas con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación Universitaria en Administración y Dirección de Empresas.
- Formación de Postgrado en Auditoría de Cuentas.
- Experiencia en Áreas Financieras en Grandes Empresas y Pymes en diferentes campos (auditoría, tesorería, contabilidad y gestión)
- Experiencia en Dirección Financiera.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de cada una de las áreas (Dirección General, Finanzas y Operaciones). Cada uno de ellos se encarga que la información de su área esté totalmente actualizada para el proceso de toma de decisiones. Toda información que llega a la empresa es meticulosamente almacenada digitalmente para que esté disponible de un modo rápido y eficaz en el momento en que ésta se requiera. En caso de recepcionar documentos físicos, éstos se digitalizan para que dicha información esté rápidamente en el sistema. Todos los miembros trabajan sobre una misma base de datos en la red (One Drive), independientemente de dónde se encuentren. De esta forma nos aseguramos de trabajar siempre con la información actualizada.

Como hemos comentado anteriormente, cada área se organiza en torno a One Drive organizando sus documentos:

- Área Dirección General:

o Las funciones que destacar son:

- Elegir, definir y dirigir la estrategia y política general de la empresa a corto, medio y largo plazo garantizando un crecimiento rentable acorde con los objetivos y el refuerzo de la imagen y posición de la empresa en el mercado.
- Decidir las estrategias, políticas y objetivos de cada área, así como la correcta coordinación entre ellas.
- Participar en la identificación, valoración y puesta en marcha de nuevas inversiones.
- Racionalizar los procesos internos y optimizar la estructura de la empresa.
- Presentación al Consejo de Administración del informe de la situación de la empresa, de la explotación y de las previsiones.
- Establecer objetivos y elaborar propuestas que garanticen el aumento de la cifra de negocio y su rentabilidad.
- Representar institucionalmente a la compañía.

- Área Financiera:

o Las funciones más importantes que el área realiza son:

- Gestión del proceso Contable y Administrativo, incluyendo
- facturación, cobros y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
- Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa
- Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
- Apoyo en la planificación financiero del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.
- Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
- Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.

- Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.
 - Gestión de la documentación de Inversión Extranjera.
 - Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
 - Mejoras en el proceso de control de gestión.
 - Inclusión de presupuestos y métricas en el ERP.
 - Diseño de Reportes de seguimiento por centro en el ERP.
 - Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.
- Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:
 - Procedimientos de Cierre Financiero Periódico.
 - Procedimiento de Licitaciones (compartido con Área de Operaciones)
 - Procedimiento de Emisión de Facturas a clientes.
 - Procedimiento de Recepción, contabilización y Pago de facturas recibidas.
 - Procedimiento de Dinero de Caja.
 - Procedimiento de Impago de Clientes.
 - Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:
 - Recolección de la Información para configurar los Estados Financieros, teniendo en cuenta la clasificación de los elementos que los conforman: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos.
 - Homogeneización de la Información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los usuarios que la necesiten utilizar.
 - Identificación de los métodos de análisis:
 - Análisis Vertical: para comparar las cifras de un solo periodo y obtener así el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
 - Análisis Horizontal: para determinar variaciones de los estados financieros de un ejercicio a otro.
 - Análisis Financiero.
 - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.

- o Se analizan los KPI más importantes para la Sociedad: Ebitda, Roe, ...
- Plan Financiero:
 - o Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
 - o Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
 - o Se elabora a la vez el Cash Flow anual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.
- Área Operaciones:
 - o Destacan las siguientes funciones:
 - Desarrollo del Plan Integral de gestión.
 - Elaboración del Presupuesto de Gastos.
 - Garantizar la correcta aplicación de normativas.
 - Implantación del Plan de Emergencias y autoprotección.
 - Dirección, coordinación y supervisión de los distintos equipos de gestión.
 - Planificación, dirección, coordinación y formación de equipos de subcontratas.
 - Elaboración del Presupuesto de Ingresos.
 - Definición del Mix Comercial.
 - Negociación de Nuevos Contratos.
 - Comercialización de espacios comunes.
 - Relación con instituciones.
 - Gestión de los contratos de arrendamiento.
 - Relación con arrendatarios.
 - Seguimiento de ventas de los operadores y estudio de tasas de esfuerzo.
 - Negociación de bonificaciones y de acuerdos adicionales al contrato.
 - Diseño y elaboración plan de marketing anual: análisis competitivo del sector, análisis del entorno, competencia, área de influencia, objetivos, público objetivo.
 - Estrategia creativa, marketing institucional, estrategia de comunicación y medios, estrategia de dinamización, acciones.

- Gestión del presupuesto asignado.
- Supervisión y coordinación con la agencia de publicidad y comunicación.
- Organización, supervisión y contratación de acciones, promociones y eventos.
- Gestión de la página web y de las Redes Sociales.
- Relación y negociación con los medios.

- Organización de concursos de Subcontratas.
- Coordinación realización de obras.
- Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Régimen Interior.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

Por su naturaleza, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto externos como internos. Estos riesgos se enmarcan como factores que pueden impactar negativamente en los objetivos y estrategias adoptados y aprobados por Dirección. Por ello, se ha realizado un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Tras el análisis tanto de los objetivos estratégicos, operativos y financieros, y de los factores internos y externos, y teniendo en cuenta la tolerancia del riesgo asumible, se han identificado los siguientes riesgos más relevantes:

- Riesgos del Sector Inmobiliario: incertidumbres del comportamiento de la competencia, incertidumbres de decisiones políticas e impacto de los ciclos del sector.
- Riesgos Operativos: posibles cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, situaciones de conflictos de interés.
- Riesgos de la situación macroeconómica: incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos Financieros: posibles dificultades para la obtención de financiación para desarrollar determinados proyectos, mantener el nivel de endeudamiento.
- Riesgos Fiscales: posibles modificaciones en la legislación aplicable y

aplicación del régimen fiscal de las Socimi.

El departamento financiero lleva a cabo de forma periódica, una evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, destacando como más importantes para la fiabilidad de la información financiera los siguientes:

- o Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad.
- o Pago y tratamiento de inversiones y gastos.
- o Impagos y Gestión de Morosidad.
- o Fraude.
- o Riesgos LOPD.

A continuación, se detallan y evalúan los riesgos mencionados:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad:
 - o En el proceso de adquisición de los activos está plenamente involucrado el departamento financiero, el cual se encarga, entre otras cosas, de la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, de la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y edificación), así como la fijación de las vidas útiles de cada elemento. Éstos se analizan junto con el personal técnico y se consensua con los auditores para evitar cualquier tipo de discrepancia.

- Pago y tratamiento de inversiones y gastos:
 - o La Sociedad considera relevante el establecimiento de un correcto flujo de aprobación de inversiones y gastos. Por ello se le da una importancia excepcional al tratamiento y gestión de inversiones y de gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables.

 - o El Departamento financiero junto con Gerencia, establece y define las políticas de capitalización y las políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable. Es monitorizado de manera mensual, con un mayor nivel de vigilancia en los cierres de cada semestre para la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales. De esta manera, cada factura

recibida por la Sociedad es supervisada por el responsable del departamento que originó la compra, y una vez aprobada se registra en el sistema por parte del departamento de administración. En la revisión mensual, el responsable del Departamento financiero contrasta todas estas

facturas para asegurar que no ha habido ningún error tanto en la supervisión como en el registro contable.

- o El procedimiento del control de los pagos, desde el departamento financiero se asume la vigilancia de dos aspectos:
 - Asegurar que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas por el responsable del departamento originado del gasto.
 - Existencia de una adecuada segregación de funciones de tal forma que la persona que introduce los pagos en el sistema no tiene permisos de pagos de estos. De esta manera se evitan situaciones de fraude.
- Impagos y gestión de la morosidad:
 - o La Sociedad interpreta la morosidad como uno de los principales riesgos operativos y por este motivo se establecen dos mecanismos con el fin de minimizar los posibles impagos. Por un lado, existe un proceso de Scoring para evaluar la conveniencia de un determinado operador mediante el examen de su información financiera. Por otro lado, en el momento que se conoce un impago o retraso en el cobro, la Sociedad ha establecido un protocolo de comunicaciones tanto interno como externo para solventar la situación:
 - Mensualmente, el departamento financiero envía un estado de situación de la deuda por cliente y centro al departamento comercial. Es el departamento comercial, siempre en continua colaboración con el departamento de administración, el que establece comunicación con el

operador, reclamando el pago de manera amistosa. En caso de que hayan transcurrido seis meses desde dicha reclamación sin que haya sido atendida, el departamento comercial se pone en contacto con el despacho jurídico con el fin de enviarle un burofax insistiendo en que, si la deuda no es atendida en el plazo de un mes, se iniciarán las acciones judiciales y procesales. Si aun así la deuda no fuere atendida en un tiempo prudencial, se procederían a ejecutar las garantías si las hubiera o al desalojo del inmueble.

- Fraude:

- o Se trata de un riesgo que la Sociedad identifica como muy relevante, puesto que el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente el patrimonio, los flujos de

efectivo y la situación financiera hace la Sociedad adopte medidas para que se evite. Las formas de evitarlo son:

- Manteniendo un férreo sistema de control interno por parte del departamento financiero y que involucra al resto de departamentos.
- Realizando las auditorías de las cuentas anuales de la Sociedad y llevando a cabo las revisiones semestrales por parte de la firma de auditoría independiente contratada.

- Riesgos LOPD:

- o Derivado de la propia actividad de la Sociedad, el manejo de datos de máxima cobertura de seguridad por la LOPD establece los protocolos que se siguen, controlan y auditan periódicamente con el fin de evitar fugas de datos o bien accesos no autorizados a datos sensibles cedidos o generados por la propia compañía.
- o En la propia normativa implantada por la Sociedad se especifican los controles y mecanismos que garantizan el cumplimiento de la LOPD en toda su extensión, así como los Comités de gestión para la aplicación de

esta.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda aquella actividad que se lleva a cabo por parte de Gerencia que suponga asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas por Dirección para minimizar los riesgos que supongan un impacto relevante en los objetivos y que puede llevar a fraude o errores en la información financiera reportada tanto internamente como a terceros.

- Planificación y Presupuestación:

- o La Dirección de la Sociedad se encarga de elaborar anualmente unos presupuestos acordes al Plan aprobado por el Consejo de Administración. Estos presupuestos anuales se revisan y aprueban por el Consejo de Administración.

- o El departamento financiero y Dirección realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de estos.

- Dirección Financiera:

- o La información financiera es esencial, tanto para una gestión sana y creadora de valor, como para ofrecer a la Dirección una información adecuada para la toma de decisiones. Una de las responsabilidades de la Dirección Financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio, conformes a la reglamentación en vigor.

- o Asimismo, el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la sociedad. Para facilitar la difusión y la aplicación de estas normas, se han realizado manuales para cada proceso crítico de la Sociedad, así como un manual al uso para garantizar la homogeneidad de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de

revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.

- o El procedimiento de facturación está vinculado al Departamento de Administración, emitiéndose la factura correspondiente a cada operador según las condiciones pactadas en el acuerdo comercial (a principio de mes generalmente). Su contabilización es automática.
- Servicios Profesionales Externos:
 - o La Sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados para la asesoría contable, fiscal, laboral, jurídico y auditoría.
- Proceso de Cierres y Reporting:
 - o Para el control de la información financiera, se realizan una serie de reportes mensuales tanto para la Dirección como para el Consejo de Administración y para la Junta de Accionistas.
 - o El Área financiera elabora estos reportes utilizando para ello el programa contable, donde se introducen todos los asientos contables con el fin de elaborar tanto un Balance como una Cuenta de Explotación. La Cuenta de Explotación es dividida a su vez por cada uno de los centros de coste que componen la empresa, con el fin de poder realizar análisis exhaustivos por centros. Esta información es analizada por la Dirección para la toma de decisiones, ya que se compara con el presupuesto anual, viendo ratios de cumplimiento.
 - o Una vez obtenidos dichos informes, se prepara un informe para el Consejo de Administración mediante gráficos para el análisis tanto del Balance de Situación como de la Cuenta de Explotación, así como el análisis de los costes e ingresos por metro cuadrado, el impacto que puedan haber tenido las acciones de marketing o la situación de la deuda financiera.
 - o Partiendo de dicho informe, se prepara otro informe para la Junta de Accionistas. Este informe, contiene los análisis más importantes realizados por el Consejo de Administración, pero añadiendo comentarios explicativos

de lo acontecido durante el mes que se está analizando.

- o El ERP (Enterprise Resource Planning o Sistema Informático) utilizado para el reporte financiero a Dirección es SAGE 200, el cual permite el llevar un control de costes por unidades de negocio, adaptado a las normas del NPGC, con lo que la extracción de la información financiera resulta sencilla y manejable. Dada la sensibilidad de esta información, el acceso al ERP está restringido a un número limitado de usuarios, y las entradas y modificaciones en el sistema son fácilmente trazables. Los usuarios que tienen acceso a esta información se rigen por el código de conducta de la Compañía y son sometidos a cláusulas de confidencialidad. La seguridad de los sistemas de información se estima adecuada, siendo una empresa informática externa la que monitoriza y adecúa la seguridad de estos sistemas.
 - Desde este ERP, la sociedad lleva a cabo la gestión contable, financiera, analítica y presupuestaria, aunque a su vez, mucha parte de la gestión se realiza a través de hojas excel.
 - Permite también una visión rápida tanto de los Balances de Situación y Sumas y Saldos, así como de la cuenta de Pérdidas y Ganancias por centros de coste. También es sencilla la extracción de los modelos de la Agencia Tributaria, así como la visualización de las facturas emitidas y recibidas de cada periodo.
- o Las Cuentas Anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por el director Financiero y el presidente del Consejo. El Consejo de Administración recoge los estados financieros con la debida antelación para realizar una profunda lectura de estos. En caso de duda o discrepancia, el Consejo de Administración expone estas dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables, las cuales son explicadas debidamente bien por el consejero delegado como por el director Financiero.

- o El director Financiero mantiene una fluida y permanente comunicación con los auditores de cuentas a lo largo del ejercicio, con el fin de consensuar determinados tratamientos contables que resultaran complejos y que pudieran dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Tal y como se ha explicado en este documento, la Sociedad realiza cierres mensuales, trimestrales y anuales, así como también elabora las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. A través del área Financiera, la Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y trayectoria de la Sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales de Alfil Patrimonial Socimi SA y Revisiones Limitadas son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.

La información es un factor fundamental para poder desarrollar las labores de control interno por parte de la Sociedad. Para que la información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la empresa, debe ser fiable y de calidad.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El presidente del Consejo de Alfil Patrimonial Socimi SA mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente. Dicho reporte sirve para realizar una revisión de las principales ratios de la Sociedad y ver su evolución.

El Área de Administración y Finanzas lleva a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración. El constante contacto por parte del departamento financiero con el presidente del Consejo, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Scaleup.

En, Marbella a 6 de febrero de 2024



Alfil Patrimonial Socimi SA