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

MASA RENTAL SOCIMI S.A.

NOVIEMBRE 2025

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 ("**Mercado**" o "**BME Scaleup**") de la totalidad de las acciones de la compañía Masa Rental SOCIMI S.A. ("**Masa Rental**", "**Compañía**", o "**Emisor**"). Este documento se ha redactado de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity ("**Circular 1/2025** ").

Además, se ha designado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado conforme a lo dispuesto en la Circular 1/2025 y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity ("**Circular 4/2023** ").

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 ("**DIAM**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Compañía.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**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 completa, consistente y comprensible.

Sensitivity: C2 Internal

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,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las acciones que se consideraron necesarias, siguiendo criterios ampliamente aceptados en el mercado, se ha verificado que Masa Rental, 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 1/2025.

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 Masa Rental, 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.

ARMABEX
ASESORES REGISTRADOS

Sensitivity: C2 Internal

Índice

1. Información general y relativa a la Compañía y su negocio 7

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. 7

1.2 Auditor de cuentas de la Compañía. 7

1.3 Identificación completa de la Compañía (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor…) y objeto social. 7

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 7

1.3.2. Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI 8

1.4 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas. 9

1.4.1. Historia de la Compañía 10

1.4.2 Datos de inversión de la Compañía 16

1.4.3. Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la Compañía 23

1.4.4. Contratos significativos con terceros 26

1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo. 29

1.5.1. Inversiones pasadas y futuras 30

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 Compañía. 30

1.6.1.Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.). 33

1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…). 37

1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. 40

1.9 Información financiera. 40

Sensitivity: C2 Internal

1.9.1. Información financiera auditada correspondiente al ejercicio cerrado el 31/12/2024 y no auditada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30/06/2025 de Masa Rental SOCIMI, S.A. **40**

1.9.1.1 Información financiera no auditada correspondiente al ejercicio 31 de diciembre 2024 y 2023 de UNION INTERCONTINENTAL, S.A. y MANOLI HOTELES ALICANTE, S.L. **44**

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. **50**

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. .. **50**

1.9.4. Información financiera proforma **50**

1.9.5. Transacciones con partes vinculadas **50**

1.10 Indicadores clave de resultado. **52**

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. **52**

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). **53**

1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. **53**

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración, del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración. **53**

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. **54**

1.13.3. Naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo. **56**

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. **56**

Sensitivity: C2 Internal

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. 56

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección 56

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. 57

1.15 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. 57

1.16 Declaración sobre el capital circulante 58

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía. 58

1.18 Factores de riesgo 58

1.18.1 Riesgos operativos y de valoración 59

1.18.2 Riesgos financieros 62

1.18.3 Riesgos legales y regulatorios 63

1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores 65

1.18.5 Escenario económico y otros riesgos 66

2 Información relativa a las acciones 68

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. 68

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. 68

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 68

2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Compañía y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. 69

2.5 Compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Compañía con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup. 69

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 Compañía 69

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. 73

3. Otra información de interés 74

4.Asesor Registrado y otros expertos o asesores 75

Sensitivity: C2 Internal

4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. **75**

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. **75**

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación. **76**

5. Tratamiento de datos de carácter personales **77**

Anexo I: Cuentas anuales abreviadas individuales del Emisor correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el correspondiente informe del auditor. **78**

Anexo II: Estados financieros no auditados correspondiente al ejercicio 31 de diciembre 2024 y 2023 de UNION INTERCONTINENTAL, S.A. y MANOLI HOTELES ALICANTE, S.L. **79**

Anexo III: Estados financieros intermedios no auditados del Emisor a 30 de junio de 2025. ..... **80**

Anexo IV: Valoración de activos **81**

Anexo V: Valoración de la Compañía **82**

Anexo VI: Informe de estructura organizativa y de control interno **83**

Anexo VII: Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs **84**

Sensitivity: C2 Internal

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. Justo Antonio Quesada Mendiola, como persona física representante de Masa Rental y en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Compañía, asume, en nombre y representación del Emisor y en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración en fecha 23 de septiembre de 2025, la responsabilidad por el contenido del presente DIAM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola, 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 Compañía.

Las cuentas anuales abreviadas individuales del Emisor correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 han sido formuladas por el administrador único de la Compañía y auditadas por Deloitte Auditores, S.L. ("**Deloitte Auditores**"). Esta entidad, con domicilio en Alicante, Paseo de la Explanada de España, 11, está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Folio 188, Sección 8ª, Hoja M-54414, Inscripción 96ª, y cuenta con N.I.F. B-79104469. Asimismo, figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0692. Las citadas cuentas anuales se incluyen en el Anexo I del presente documento.

Asimismo, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2025, se acordó el nombramiento de Deloitte Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Compañía correspondientes a los ejercicios que se cerrarán el 31 de diciembre de 2025, 2026 y 2027.

1.3 Identificación completa de la Compañía (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 y registro: El Emisor se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada española, bajo la denominación "Masa Rental, S.L.", el día 3 de diciembre de 2024, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, don Francisco Javier Gardeazábal del Río, con el número 4.870 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de diciembre de 2024, bajo el folio electrónico IRUS 1000437932162, hoja M-840.852, inscripción 1.

Sensitivity: C2 Internal

Nombre Legal: Masa Rental SOCIMI, S.A.

Nombre comercial: Masa Rental

Número de identificación fiscal: A-75576249

País de residencia: España

Domicilio social: Calle Princesa, 2, 1º, 5ª 28008, Madrid

Forma jurídica: Sociedad Anónima o S.A

Legislación bajo la que opera el Emisor: El emisor opera bajo la legislación española y se rige actualmente por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**Ley de Sociedades de Capital**" o "**LSC**"), así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**Ley SOCIMI**"). Esta figura es el equivalente en España a los Real Estate Investment Trusts ("**REIT**") existentes en otras jurisdicciones.

Página web: https://masasocimi.com/

Código LEI: 9598007FTA02N7TMGT79

1.3.2. Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI

El 23 de septiembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó que la Compañía se acogiera al régimen fiscal especial de SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, así como por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal. Dicha resolución fue debidamente comunicada a las Autoridades Fiscales el 24 de septiembre de 2025. (véase Anexo VII)

En consecuencia, la Compañía se acoge al régimen fiscal establecido por la Ley de SOCIMI desde el ejercicio 2025.

Cambio de denominación social: El 23 de septiembre de 2025, el Emisor modificó su denominación social, adoptando la nueva razón social Masa Rental SOCIMI, S.A. Esta modificación fue formalizada mediante escritura pública otorgada ante notario en Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 5 de noviembre de 2025, en la Hoja M-840852, inscripción 5, con folio electrónico IRUS: 1000437932162.

1.3.3. Objeto Social

El objeto social de la Compañía está recogido en el artículo 4 de sus estatutos, cuyo texto literal es el siguiente:

"ARTÍCULO 4º Objeto social:

Sensitivity: C2 Internal

La Sociedad tiene por objeto social:

a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. 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 sociedades anónimas 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 de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.*

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.*

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan expresamente excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con idéntico o análogo objeto social.

Corresponde a su actividad principal el CNAE 6820 – alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos."

1.4 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.

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

Sensitivity: C2 Internal

La Compañía tiene su origen en un grupo familiar fundado en 1973. Con más de 50 años de experiencia, inició su actividad como promotora, constructora y comercializadora de vivienda residencial, evolucionando hasta consolidarse como un grupo con presencia nacional diversificado en las áreas de promoción inmobiliaria y gestión patrimonial de activos.

A continuación, se detalla la historia de la Compañía desde su constitución hasta la fecha de presentación del presente DIAM.

1.4.1. Historia de la Compañía

A lo largo de la trayectoria de la Compañía, distintas entidades han intervenido de manera relevante en su evolución, en el marco de diversos procesos de escisión y fusión. En este contexto, la narrativa se ha organizado en secciones diferenciadas, cada una de las cuales expone con detalle el proceso de constitución de la SOCIMI.

1. Entidades Participantes

A continuación, se detallan las principales entidades involucradas en la constitución del Emisor:

- **MASA CAPITAL, S.L.** ("**Masa Capital**"): Sociedad matriz del Grupo Masa[1] hasta la creación de la SOCIMI, fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el 27 de enero de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 14.905, folio 133, hoja M-248.074. En el marco de la reestructuración del Grupo, el 28 de junio de 2024 se aprobó un proyecto de escisión parcial (véase punto 2 de la presente sección) a favor de Masa Rental entidad de nueva creación resultante de dicha operación.

- **HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.U** ("**HIJOS JYM**"): filial de Masa Capital, constituida por tiempo indefinido el 11 de noviembre de 1988, perteneciente a la rama de actividad patrimonial. Como parte del proceso de reestructuración societaria fue absorbida por Masa Rental. La sociedad se encontraba inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-21354, tomo 1598, folio 25.

- **UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.U** ("**UNINSA**"): filial de Masa Capital, constituida por tiempo indefinido el 11 de julio de 1988, perteneciente a la rama de actividad patrimonial. Como parte del proceso de reestructuración societaria fue absorbida por Masa Rental. La sociedad se encontraba inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-567043, tomo 31504, folio 99.

- **QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.U** ("**QUEMEN**"): filial de Masa Capital, constituida por tiempo indefinido el 8 de junio de 2000, perteneciente a la rama de actividad patrimonial. Como parte del proceso de reestructuración societaria fue absorbida por Masa Rental. La sociedad se encontraba inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-271951, tomo 16063, folio 143.

[1] *El Grupo MASA estaba originariamente compuesto por Masa Capital y sus sociedades dependientes, las cuales fueron desarrollando sus actividades de forma separada en cinco ramas de negocio distintas: la rama de promoción inmobiliaria, la rama patrimonial, la rama de hostelería, la rama alimentación y la rama de agricultura.*

Sensitivity: C2 Internal

- **MANOLI HOTELES ALICANTE, S.L.U** ("**MANOLI HOTELES**"): filial de Masa Capital, constituida por tiempo indefinido el 13 de enero de 1987, perteneciente a la rama de actividad hotelera. Como parte del proceso de reestructuración societaria fue absorbida por Masa Rental. La sociedad se encontraba inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-108580, tomo 6670, folio 174.

- **MANOLI CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS, S.A.U** ("**MANOLI CONSTRUCCIONES**"): filial de Masa Capital, constituida por tiempo indefinido el 28 de junio de 1978, perteneciente a la rama de actividad patrimonial. Como parte de la reestructuración societaria, MANOLI CONSTRUCCIONES será absorbida por Masa Rental, aunque dicha operación se realizará con posterioridad a la fecha de cotización, tal y como se detalla en el punto 4 de la presente sección. La sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-108572, tomo 6670, folio 33.

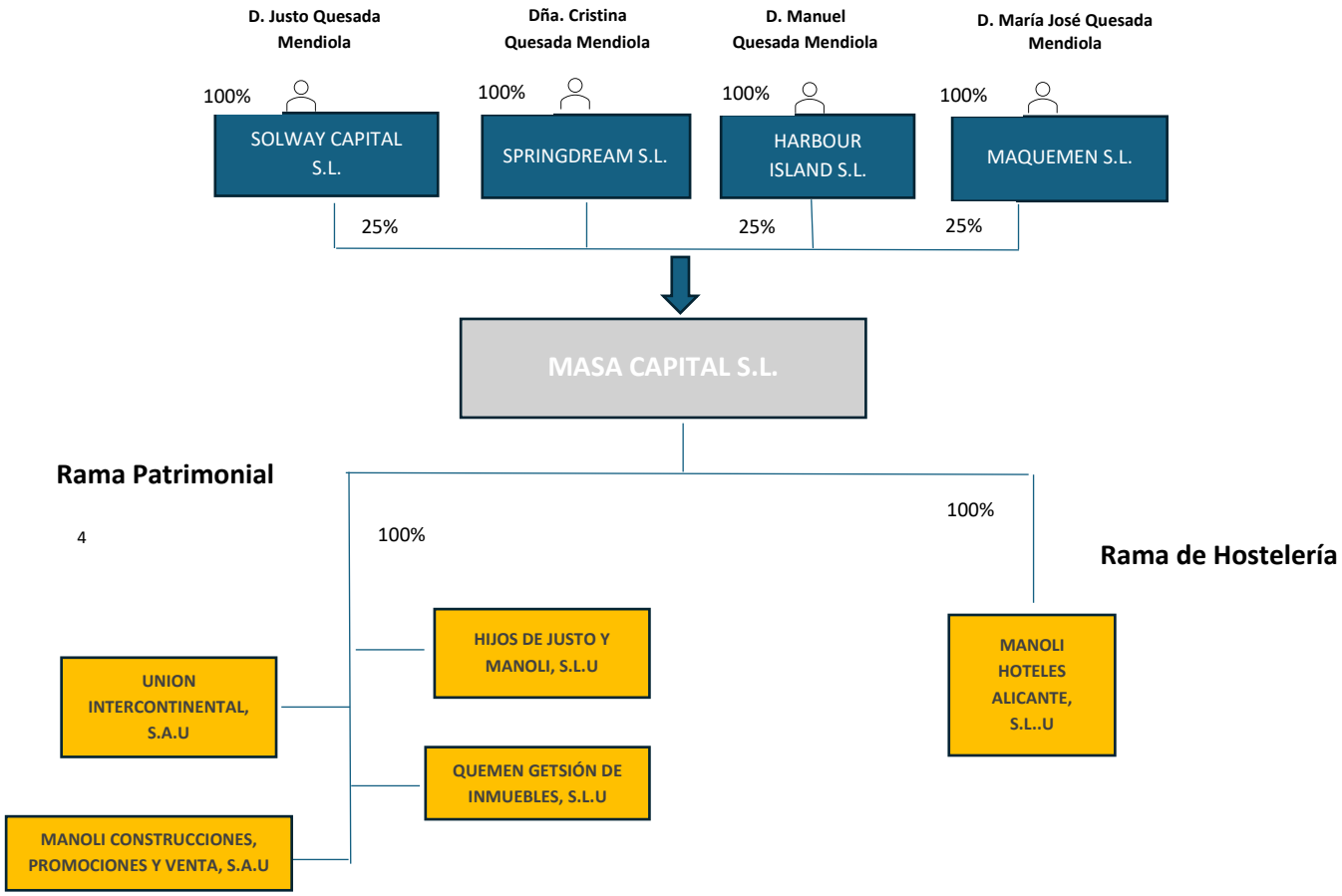
- **MASA RENTAL SOCIMI S.A.** ("**Masa Rental**", el "**Emisor**" o la "**Compañía**"): Sociedad beneficiaria de la escisión parcial financiera descrita en el punto 2 de esta sección, constituida el 3 de diciembre de 2024, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Gardeazábal del Río, con el número 4.870 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo el folio electrónico IRUS 1000437932162, hoja M-840.852, inscripción 15. La Compañía, constituida como SOCIMI, actúa como sociedad matriz de sus filiales —HIJOS JYM, UNINSA, QUEMEN, MANOLI CONSTRUCCIONES Y MANOLI HOTELES— ("**Filiales**" o la "**Filial**")[2]. Posteriormente, y conforme a lo previsto en el punto 3.a de esta sección, se llevó a cabo la fusión por absorción, mediante la cual Masa Rental integrará a todas sus Filiales, excepto MANOLI CONSTRUCCIONES.

Estructura del Grupo Masa antes de la escisión parcial financiera[3]:

[2] Las Filiales pertenecían a las ramas patrimonial y de hostelería del Grupo Masa, cuya sociedad matriz era Masa Capital, S.L.

[3] En el diagrama se representan únicamente las ramas de negocio a las que pertenecían las filiales de Masa Capital que, como consecuencia de la escisión parcial financiera, pasan a integrarse como Filiales del Emisor.

Sensitivity: C2 Internal



1. Escisión Parcial Financiera y Constitución de la Compañía- 2024

SOCIEDAD ESCINDIA	SOCIEDAD BENEFICARIA
Masa Capital S.L.	Masa Rental S.L.

El 28 de junio de 2024, el Grupo Masa, integrado por Masa Capital, S.L. y sus sociedades íntegramente participadas —HIJOS JYM, UNINSA, QUEMEN, MANOLI CONSTRUCCIONES Y MANOLI HOTELES—inició un proceso de reestructuración mediante escisión parcial financiera, aprobada posteriormente por la junta general extraordinaria y universal celebrada el 21 de noviembre de 2024.

El objetivo de la operación fue simplificar la estructura del Grupo Masa, integrando en una única entidad tanto la actividad patrimonial como la actividad hotelera, con el fin de optimizar la gestión y agilizar las operaciones en el sector inmobiliario.

a. Creación de Masa Rental, S.L.

La reestructuración tuvo como finalidad crear y posicionar a Masa Rental, sociedad beneficiaria de la escisión, con el objetivo de su posterior transformación en una SOCIMI, de conformidad con la legislación española. En este contexto, el 3 de diciembre de 2024 se constituyó Masa Rental, S.L., con un capital social que ascendía a 8.800.000 €, representado por 880.000 participaciones sociales con un valor nominal de 10 € cada una, íntegramente asumidas y desembolsadas.

b. Transmisión de la Unidad Económica y Objetivo de la Sociedad Beneficiaria

[4] *Las empresas marcadas en naranja formarán parte del perímetro de la SOCIMI.*

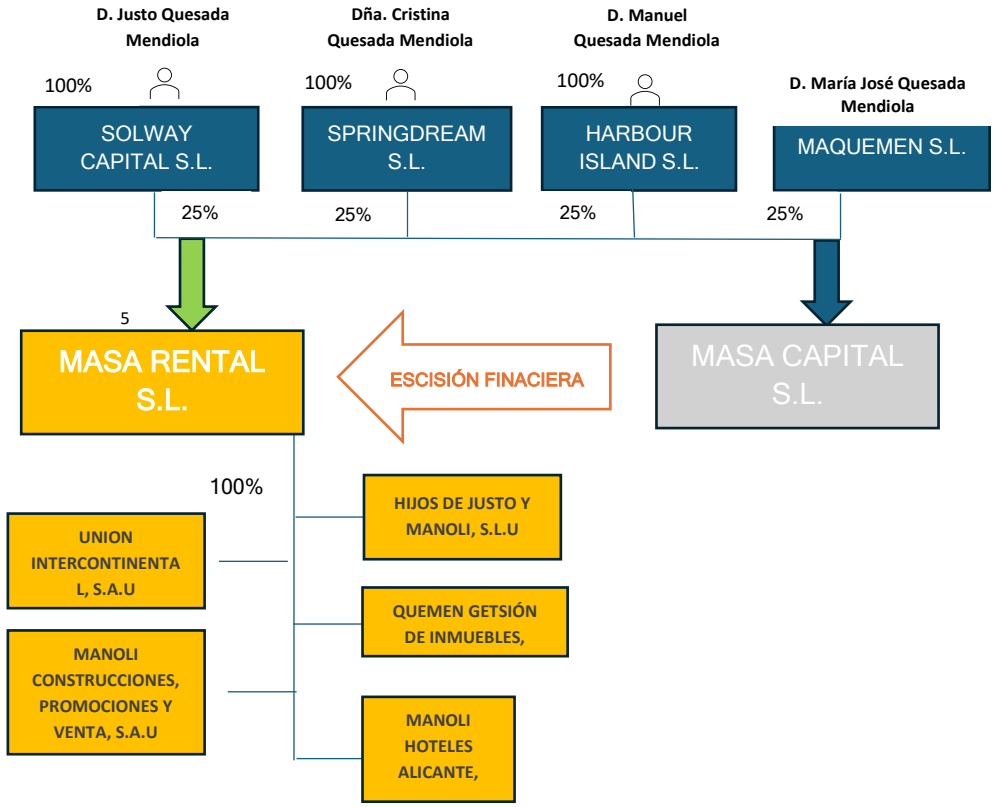
Sensitivity: C2 Internal

La escisión parcial financiera se materializó en el traspaso de la unidad económica inmobiliaria, integrada por las ramas de negocio patrimonial y hotelera, desde la Sociedad Escindida a la Sociedad Beneficiaria, que pasó a asumir la gestión centralizada de todas las actividades de arrendamiento inmobiliario y hoteleras del Grupo Masa. Como resultado, Masa Rental asumió íntegramente los derechos y obligaciones vinculados al patrimonio recibido, garantizando la continuidad de la actividad de arrendamiento inmobiliario.

La escisión se acogió al régimen simplificado del artículo 53 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; se transponen Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación, y se adoptan medidas de simplificación y racionalización del Derecho societario ("**RDL 5/2023**"), en virtud del cual tanto la Sociedad Escindida como la Sociedad Beneficiaria fueron íntegramente participadas por los mismos socios, en la misma proporción y de manera directa. Este régimen simplificado permitió realizar la operación de forma eficiente y conforme a la normativa vigente.

La operación de escisión parcial financiera quedó formalizada mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Francisco Javier Gardeazabal del Rio, el 3 de diciembre de 2024. Dicha escritura quedó protocolizada bajo el número 4.870 y posteriormente fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de diciembre de 2024 bajo el folio electrónico IRUS 1000437932162, hoja M-840.852, inscripción 1.

La estructura del Grupo posterior a la escisión parcial es la siguiente:



[5] *Masa Rental S.L. posee el 100% de las 5 Filiales, HIJOS JYM; UNINSA; QUEMEN; MANOLI CONSTRUCCIONES; y MANOLI HOTELES.*

Sensitivity: C2 Internal

La sociedad escindida, Masa Capital, S.L., continuará existiendo y conservará el resto del patrimonio del Grupo Masa, bajo el cual operan 12 sociedades filiales, encargadas del desarrollo de las líneas de negocio correspondientes a la rama de promoción inmobiliaria, la rama de alimentación y la rama de agricultura.

2. Reordenación Societaria-2025

La reordenación societaria comprendió las siguientes operaciones: (a) fusión por absorción simplificada y (b) transformación societaria, definidas en el marco del proyecto de fusión y transformación de fecha 25 de marzo de 2025, aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 23 de junio de 2025, y ejecutadas de manera simultánea en un único acto por las sociedades intervinientes.

Asimismo, el 23 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Compañía aprobó la modificación de sus Estatutos Sociales, con el fin de alinearlos con los requisitos exigidos para acogerse al régimen especial de SOCIMIs.

a. Fusión por absorción simplificada:

En el marco de la reordenación, Masa Rental ("**Sociedad Absorbente**") procedió a integrar sus Filiales con el objetivo de simplificar y optimizar la estructura del Grupo[6]. Para ello, se ejecutó un proyecto de fusión por absorción simplificada, mediante la cual UNINSA, QUEMEN, MANOLI HOTELES e HIJOS JYM (las "Sociedades Absorbidas")[7] transfirieron en bloque la totalidad de su patrimonio a la Sociedad Absorbente (el Emisor), que lo adquirió por sucesión universal, quedando las Sociedades Absorbidas disueltas sin liquidación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 53.1 del RDL 5/2023, se deja constancia expresa de que las Sociedades Absorbidas eran sociedades unipersonales, siendo la Sociedad Absorbente la titular directa de la totalidad de las participaciones sociales y acciones que componían el capital social de las Sociedades Absorbidas.

b. Transformación societaria:

Asimismo, con el propósito de adecuar su estructura jurídica para una eventual adhesión al régimen de SOCIMI, Masa Rental se transformó en sociedad anónima de manera simultánea a la fusión. ("**Transformación**")

La Transformación de Masa Rental no supuso modificación alguna en el domicilio social, la duración, el capital social, la participación de los socios ni en el objeto social de la sociedad absorbente, que continúa operando bajo la misma denominación, sustituyendo únicamente las siglas "S.L." por "S.A."

Como consecuencia de la Transformación, se modificó el órgano de administración de la Compañía, pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración compuesto por cuatro miembros:

[6] En el presente documento, el término "Grupo" se refiere al Emisor junto con sus Filiales.

[7] La Filial MANOLI CONSTRUCCIONES será objeto de una segunda fusión por absorción, la cual se llevará a cabo una vez completada la incorporación de las acciones de la Compañía a negociación en BME Scaleup.

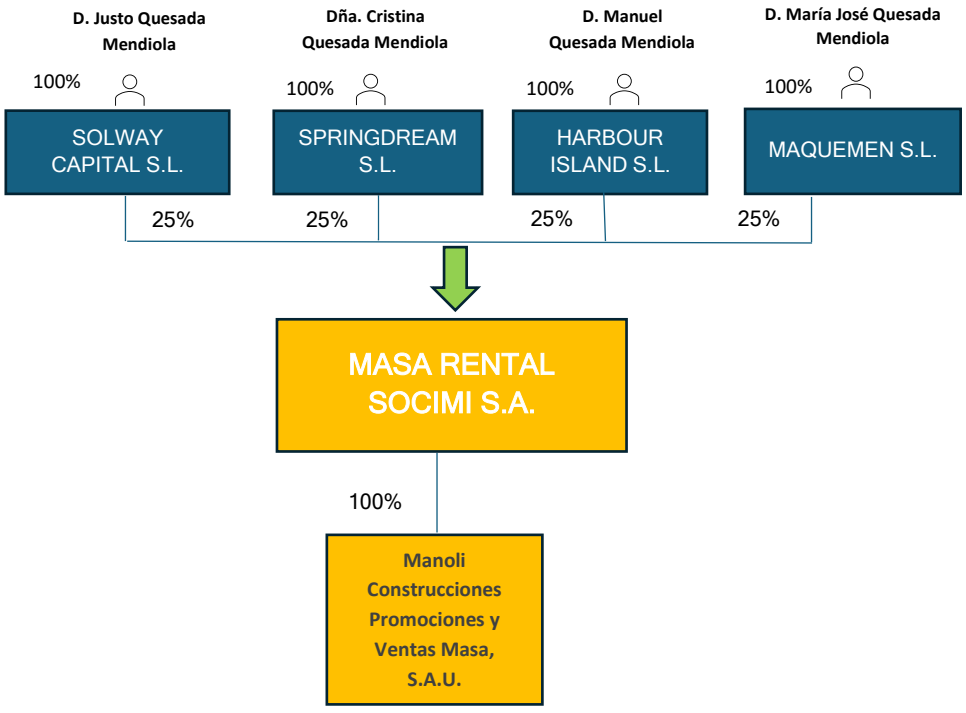
Sensitivity: C2 Internal

- **Presidente**: D. Justo Antonio Quesada Mendiola
- **Vicepresidente**: D. Manuel Quesada Mendiola
- **Secretaria**: Dña. Cristina Quesada Mendiola
- **Vocal**: Dña. María José Quesada Mendiola

Para más detalles sobre el Órgano de Administración de la Compañía, consultar la sección 1.13 del presente documento.

La operación de fusión por absorción y transformación societaria se formalizó mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Francisco Javier Gardeazabal del Rio, el 7 de julio de 2025, protocolizada bajo el número 3.181 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de julio de 2025, en la Hoja M-840852, IRUS 1000437932162, folio electrónico, inscripción 2.

La estructura del grupo posterior a la fusión por absorción y transformación societaria es la siguiente:



3. Eventos posteriores a la reestructuración-2025

- El 23 de septiembre de 2025, en su Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía ratificó la decisión tomada en la reunión del Consejo de Administración de la misma fecha de solicitar la incorporación de las acciones de la Compañía a la negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

- En fecha 23 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas de la Compañía acordó modificar el artículo 1.º de los estatutos sociales ("**Denominación social**"), como consecuencia del acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI, pasando la denominación social a ser Masa Rental SOCIMI, S.A.

Sensitivity: C2 Internal

- El 30 de septiembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó por unanimidad realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la Compañía, sin modificar su capital social. La operación consistió en la capitalización de derechos de crédito que los cuatro accionistas —Solway Capital, S.L.U., Springdream, S.L.U., Harbour Island, S.L.U. y Maquemen, S.L.U.— ostentaban frente a la Compañía, cada uno por importe de 2.850.000 €, adquiridos mediante contratos de cesión de crédito otorgados el mismo día del acuerdo. El importe total aportado asciende a 11.400.000 €, que se registrará contablemente en la cuenta 118 "Aportaciones de socios o propietarios" del Plan General de Contabilidad.

4. Otros acontecimientos relevantes

Está previsto que, antes de la finalización del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, se lleve a cabo una operación de reestructuración societaria consistente en la fusión por absorción de Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. por parte de Masa Rental SOCIMI, S.A.

Como consecuencia de dicha operación, Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. quedará disuelta y extinguida sin liquidación, transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio a Masa Rental SOCIMI, S.A., que lo adquirirá por sucesión universal, subrogándose en todos los derechos y obligaciones que lo integran.

La ejecución de la fusión se ha pospuesto hasta la aprobación del Plan de Reforma Integral (PRI) correspondiente a un solar, propiedad de Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U., donde está prevista la construcción de un hotel de la cadena B&B. La decisión de aplazar la operación tiene por objeto evitar posibles retrasos en la tramitación y aprobación del PRI que podrían derivarse de una reorganización societaria previa a su obtención.

Asimismo, tal y como se expone en la sección 1.4.2, el retraso en la fusión de Manoli Construcciones responde a la detección de una incidencia registral relativa a seis viviendas inscritas a su nombre, cuya titularidad real corresponde a terceros por transmisiones no formalizadas hace más de cuarenta años. En la actualidad, se está procediendo a la regularización registral de dichas titularidades.

1.4.2 Datos de inversión de la Compañía

El modelo de negocio de la Compañía se basa en la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios destinados a su arrendamiento, ya sea en propiedad directa o indirecta a través de sus Filiales. No obstante, esta propiedad indirecta se mantendrá únicamente hasta la fusión con la Filial MANOLI CONSTRUCCIONES, momento a partir del cual la propiedad de los activos pasará a ser 100% directa.

El Emisor orienta su actividad a la identificación, desarrollo y explotación de activos inmobiliarios con elevado potencial de rentabilidad, sustentando su estrategia en una gestión rigurosa y eficiente. Su propuesta de valor se alinea con la creciente demanda de activos diversificados en el mercado inmobiliario español, conformando una cartera que incluye Locales Comerciales, Suelos Urbanos destinados al desarrollo de futuros proyectos hoteleros y parques comerciales en el corto y medio plazo, Garajes, Hoteles, Apartahoteles, Viviendas y Oficinas, así como otros activos de menor relevancia, entre los que destacan antenas de telefonía y cajeros automáticos (ATM). En determinados

Sensitivity: C2 Internal

casos, la explotación de dichos activos se canaliza a través de terceras partes u operadores especializados, en función de la tipología del activo y de la estrategia de gestión más eficiente.

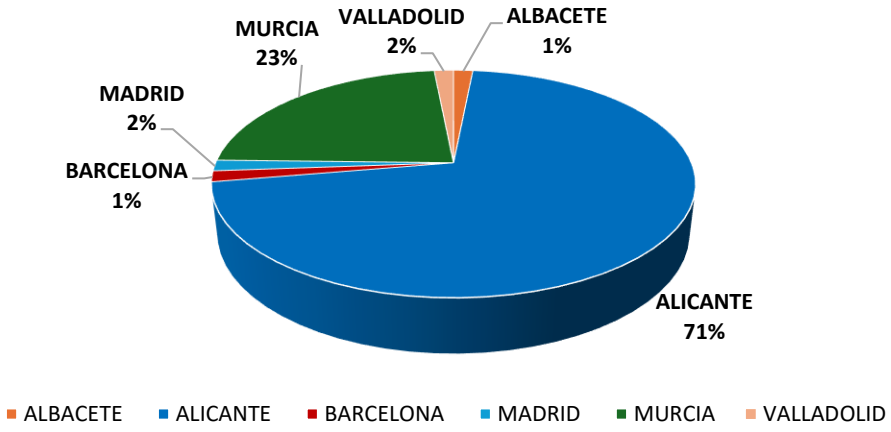
La estrategia de la Compañía se centra en ofrecer a los inversores rendimientos atractivos con un perfil de riesgo controlado, apoyándose en un exhaustivo análisis de oportunidades y en la diversificación de su cartera de activos. Este enfoque posiciona a la Compañía como una alternativa diferenciada para los inversores que buscan estabilidad y diversificación en el mercado inmobiliario español.

A 31 de octubre de 2024, fecha de valoración de la cartera de activos, el Emisor contaba con una cartera inmobiliaria compuesta por 65 activos, que en su conjunto suman un total de 120 referencias.

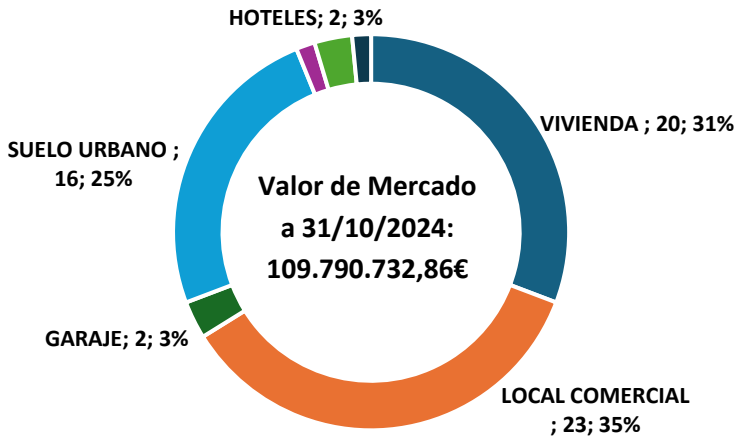
El valor de dicha cartera a la misma fecha asciende a 109.790.732,86 €, de acuerdo con el informe de valoración emitido por VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A. ("**Valmesa**"o "**valorador**") con fecha 31 de octubre de 2024, el cual se incorpora como Anexo IV al presente DIAM.

Concentración Geográfica: Alicante, Murcia, Madrid, Valladolid, Barcelona, y Albacete

Ubicación Geográfica de los Activos a 31/10/2024



Inversiones Inmobiliarias: nº de activos y porcentaje, basado en la valoración de los activos a 31/10/2024



Sensitivity: C2 Internal

Tipología de las propiedades: Tipología mixta (Locales Comerciales, Suelos Urbanos, Garajes, Hoteles, Apartahoteles, Viviendas y Oficinas)

A continuación, se presenta una tabla que ilustra las características principales de los activos que conforman la cartera del Emisor a fecha 31 de octubre de 2024, fecha de la valoración de los activos. La tabla incluye información sobre la tasa de ocupación y la ubicación de los distintos inmuebles, proporcionando una visión general de la composición y desempeño de la cartera.

Todos los contratos de arrendamiento vigentes se encuentran plenamente operativos, garantizando la continuidad de la explotación de los activos. Asimismo, un análisis más detallado de los inmuebles que representan el 56% de los ingresos de todas las sociedades del perímetro a 31 de diciembre de 2024, se encuentra recogido en la Sección 1.6.1.

Es importante señalar que los activos se han valorado de manera individual, aunque agrupados en informes según su localización y tipología. Así, un informe puede incluir uno o varios activos y, en algunos casos, un mismo activo puede estar compuesto por la suma de dos informes. Además, en determinadas situaciones, el valorador ha analizado un activo como si fuera una sola referencia, cuando en realidad está compuesto por varias.

Propietario previo a la fusión por absorción #2	Nombre Activo	Identificación del Activo	Año de adquisición	Nº de Referencias	Tipología	Provincia	Valor de mercado (en euros) a 31/10/2024	Nivel de ocupación a 30/06/2025
MASA CAPITAL, S.L.	Activo 1	MASAK_AF_01	02/03/2018	1	Suelo	MURCIA	362.906	100%[8]
MASA CAPITAL, S.L.	Activo 2	MASAK_AF_03	26/07/2019	1	Suelo	ALICANTE	91.967	0%
MASA CAPITAL, S.L.	Activo 3	MASAK_AF_04	31/12/2010	1	Local Comercial	MURCIA	975.907	100%
MASA CAPITAL, S.L.	Activo 4	MASAK_AF_05	16/03/1987	1	Local Comercial	ALICANTE	1.114.087	100%
MASA CAPITAL, S.L.	Activo 5	MASAK_AF_06	30/05/1993	1	Local Comercial	ALICANTE	1.021.063	100%
MASA CAPITAL, S.L.	Activo 6	MASAK_AF_07 -11/14/21	08/06/2000	7	Local Comercial	ALICANTE	1.195.125	100%
MASA CAPITAL, S.L.	Activo 7	MASAK_AF_12 /13	16/05/2007	2	Local Comercial	ALICANTE	919.519	100%
MASA CAPITAL, S.L.	Activo 8	MASAK_AF_15	09/11/2012	1	Local Comercial	ALICANTE	287.312	100%
MANOLI HOTELES ALICANTE S.L.	Activo 9	MHA_AF_01a0 6 / MHA_AF_07- 08	30/08/1993	2	Suelo	ALICANTE	613.324	0%
MANOLI HOTELES ALICANTE S.L.	Activo 10	MHA_AF_09	27/12/2004	1	Local Comercial	ALICANTE	100.130	0%
MANOLI HOTELES ALICANTE S.L.	Activo 11	MHA_AF_10/ MHA_AF_14/ MHA_AF_15/ MHA_AF_16/ MHA_AF_17/ MHA_AF_18	31/10/1989	6	Apartahotel/Local Comercial	ALICANTE	20.170.457	100%[9]

[8] *El suelo correspondiente al Activo 1 figura como alquilado debido a que actualmente se destina a un campo de golf arrendado a una persona física.*

[9] *El Activo 11 corresponde a un complejo hotelero compuesto por apartamentos turísticos en régimen de coliving, parte de los cuales están arrendados a la empresa gestora RENTHAS, así como por diversos locales comerciales. En particular, existen tres locales comerciales, una sala de reuniones, un restaurante y un pub. Con lo que respecta la sala de reuniones si bien actualmente carece de contrato de arrendamiento, se considera ocupada al 100 %, en tanto forman parte del mismo complejo y permanecen abiertos y operativos bajo la gestión directa del Emisor.*
Estos locales comerciales están destinados al uso de los huéspedes alojados en los apartamentos turístico y en las viviendas tipo bungalow (Activos 11, 12 y 13), lo que garantiza su operatividad continuada dentro del conjunto del activo.

Sensitivity: C2 Internal

MANOLI HOTELES ALICANTE S.L.	Activo 12	MHA_AF_11	31/10/1989	1	Vivienda	ALICANTE	5.062.320	100%
MANOLI HOTELES ALICANTE S.L.	Activo 13	MHA_AF_12	31/10/1989	1	Vivienda	ALICANTE	1.555.881	100%
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.	Activo 14	QUEMEN GI_AF_01	23/09/2005	1	Suelo	MURCIA	499.834	100%[10]
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.	Activo 15	QUEMEN GI_AF_11	31/10/2023	1	Viviendas/Locales Comerciales	ALICANTE	828.656	5%
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.	Activo 16	QUEMEN GI_AF_10	31/10/2023	1	Hotel	ALICANTE	3.129.221	0%
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.	Activo 17	QUEMEN GI_AF_12	31/10/2023	1	Local Comercial	MURCIA	36.676	100%
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.	Activo 18	QUEMEN GI_AF_08	23/11/2007	1	Local Comercial	VALLADOLID	574.511	100%
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.	Activo 19	QUEMEN GI_AF_09	08/02/2007	1	Hotel/Local Comercial	MURCIA	6.817.808	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 20	UNINSA_AF_01	03/11/2006	1	Local Comercial	ALICANTE	3.155.479	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 21	UNINSA_AF_04	03/12/2019	1	Suelo	ALICANTE	433.774	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_03	29/11/2013	1	Suelo	ALICANTE	6.241.851	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 23	UNINSA_AF_06	09/11/2012	1	Local Comercial	ALICANTE	3.226.965	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 24	UNINSA_AF_07	17/02/2022	1	Suelo	ALICANTE	35.155	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 25	UNINSA AF_45 y 56	02/03/2018	2	Suelo/Local Comercial	ALICANTE	585.418	50%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 26	UNINSA_AF_47	03/02/2018	1	Suelo	MURCIA	1.044.940	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 27	UNINSA_AF_41-43/51,53,59	29/11/2013 - 11/01/2023	6	Local comercial/Oficina	ALICANTE	5.904.927	83,30%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 28	UNINSA_AF_54	28/09/2023	1	Local Comercial	ALICANTE	2.458.714	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 29	UNINSA_AF_55	29/11/2023	1	Suelo	ALICANTE	2.509.415	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 30	UNINSA_AF_08	07/03/2014	1	Local Comercial	MURCIA	267.872	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 31	UNINSA_AF_09-33/36/38-40	23/09/2005 - 31/12/2014	23	Local Comercial	MURCIA	6.287.918	97%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 32	UNINSA_AF_34	21/12/2012	1	Local Comercial	BARCELONA	321.806	100%

[10] *Los suelos correspondientes al Activo 14 y al Activo 29 aparecen contabilizados como alquilados al 100%. Ello se debe a que el emisor mantiene la propiedad de las parcelas, mientras que los inquilinos —en ambos casos locales comerciales (supermercados LIDL y ALDI, respectivamente)— ostentan un derecho de vuelo, sobre dichas parcelas.*

UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 33	UNINSA_AF_37	23/05/2016	1	Local Comercial	ALICANTE	123.710	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 34	UNINSA_AF_44	08/03/2016	1	Local Comercial	ALICANTE	705.509	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 35	UNINSA_AF_46	04/07/2007	1	Local Comercial	MURCIA	50.381	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 36	UNINSA_AF_52	04/05/2023	1	Local Comercial	ALBACETE	1.033.659	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 37	MYM SP_AF_12-15	23/05/2019	4	Vivienda/Local comercial	ALICANTE	591.460	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 38	MYM SP_AF_16-19Bis	10/08/2007	5	Vivienda	ALICANTE	855.781	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 39	MYM SP_AF_20	26/02/2024	1	Vivienda	ALICANTE	309.050	100%
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	Activo 40	HIJOS JYM_AF_4	17/01/1989	1	Vivienda	ALICANTE	443.374	100%
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	Activo 41	HIJOS JYM_AF_1	01/06/2023	1	Vivienda	MURCIA	78.118	100%
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	Activo 42	HIJOS JYM_AF_7 y HIJOS JYM_AF_2	01/06/2023	2	Vivienda	MURCIA	336.678	100%
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	Activo 43	HIJOS JYM_AF_3	01/06/2023	1	Vivienda	MURCIA	102.000	0%
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	Activo 44	HIJOS JYM_AF_05 /HIJOS JYM_AF_05 BIS/HIJOS JYM_AF_06	27/07/1990	3	Garaje	ALICANTE	119.065	0%
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.	Activo 45	TORREBRISON_AF_1	11/11/2024	1	Suelo	ALICANTE	2.537.802	0%
MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA, S.A..	Activo 46	MANOLISA_AF_08	17/02/1983	1	Oficina	MADRID	601.188	0%
MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA, S.A.	Activo 47	MANOLISA_AF_09/MANOLISA_AF_10	30/04/2002	2	Vivienda/Local comercial	ALICANTE	1.545.387	100%
MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA, S.A.	Activo 48	MANOLISA_AF_11	08/10/2008	1	Garaje/Trastero	ALICANTE	361.407	100%
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	Activo 49	MASA INFRE_AF_12/ 15-17	01/06/2023	4	Vivienda	MURCIA	247.819	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 50	UNINSA_AF_60	14/03/2024	1	Local Comercial	MURCIA	99.289	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 51	MYM SP_AF_22	10/08/2007	1	Vivienda	ALICANTE	135.295	100%

MASA CAPITAL, S.L.	Activo 52	MASAK_AF_17	20/08/1987	1	Vivienda	ALICANTE	92.006	100%
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.	Activo 53	QUEMEN GI_AF_02	23/09/2005	1	Local Comercial	ALICANTE	436.499	0%
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	Activo 54	MASA INFRA_AF_2	04/08/2017	1	Suelo	ALICANTE	76.663	0%
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	Activo 55	MASA INFRA_AF_13	01/06/2023	1	Vivienda	MURCIA	110.328	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 56	UNINSA_AF_07	17/02/2022	1	Suelo	ALICANTE	1.584.028	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 57	MYM SP_AF_21	18/09/2019	1	Vivienda	ALICANTE	353.071	100%
MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA, S.A.	Activo 58	MANOLISA_AF_12	28/05/1980	1	Suelo	ALICANTE	1.824.201	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 59	UNINSA_AF_05	03/12/2019	1	Vivienda/Garaje	ALICANTE	4.782.590	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 60	UNINSA_AF_61	30/07/2024	1	Local Comercial	ALICANTE	1.287.897	100%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 61	UNINSA_AF_02	30/12/2021	1	Suelo	ALICANTE	10.864.486	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 62	MYM SP_AF_23	17/02/2022	1	Suelo	ALICANTE	103.170	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 63	MANOLISA_AF_04	29/02/1984	1	Vivienda	ALICANTE	63.095	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 64	MANOLISA_AF_06	01/06/1986	1	Vivienda	ALICANTE	40.754	0%
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 65	MANOLISA_AF_07	01/06/1986	1	Vivienda	ALICANTE	64.033	0%
Total	**65**	**-**	**-**	**120**	**-**	**-**	**109.790.732**	**62%**

Variaciones en la cartera de activos tras la valoración de los activos

A la fecha del presente DIAM, la Compañía ha incorporado a su cartera varios activos adicionales que no fueron incluidos en la valoración elaborada por Valmesa, al haber sido adquiridos con posterioridad al 31 de octubre de 2024, fecha de dicha valoración.

Activos registrados a valor catastral

Nombre Activo	N.º de Referencias	Fecha de adquisición	Tipología	Ubicación	Superficie m2	Valor Catastral (€)	Nivel de Ocupación
Activo 66-Manoli 560	1	Enero 2025	Vivienda	Alicante	43,47	51.750,01	100%
Activo 67-Moro 15	1	Enero 2025	Vivienda	Alicante	45	33.205,90	0%

Sensitivity: C2 Internal

Se trata de dos viviendas adquiridas hace más de 30 años en el marco de la actividad promotora histórica del Grupo. Estas propiedades permanecieron sin uso y sin constancia en los registros. Recientemente han sido identificadas en julio 2025 y dadas de alta a su valor catastral el 1 de enero de 2025. Estos activos no se han tenido en cuenta en el informe de valoración de equity emitido por Valmesa dado que solo se han incorporado aquellos activos adquiridos en el primer trimestre del 2025. No obstante, el Emisor considera que su exclusión no tiene carácter material.

Activos adquiridos a valor de mercado

Nombre Activo	N.º de Referencias	Fecha de adquisición	Tipología	Ubicación	Superficie m2	Precio de adquisición (€)	Nivel de Ocupación
Activo 68-Goya 23	1	Febrero 2025	Local Comercial	Madrid	44,38	3.500.000	100%
Activo 69-Diego Puerta	1	Marzo 2025	Vivienda	Alicante	46	64.000	0%
Activo 70-El Saladillo 1	1	Julio 2025	Vivienda	Murcia	60	66.745	100%
Activo 71- El Saladillo 2	1	Julio 2025	Vivienda	Murcia	60	85.961	100%

La incorporación de los activos 68 y 69 supuso un incremento en el valor de la cartera del Emisor, que pasó de 109.790.732,86€ a 113.354.732,86 €, según consta en el informe de valoración equity emitido por Valmesa el 15 de septiembre de 2025 (véase Anexo V). Dicho incremento responde exclusivamente a la inclusión de estos dos activos, adquiridos por el Emisor durante el primer trimestre de 2025 y añadidos al listado de activos valorados a 31 de octubre de 2024.

Los activos 70 y 71 no se han tenido en cuenta en la valoración del Equity porque se adquirieron con posterioridad al primer trimestre del año 2025. No obstante, el Emisor considera que su exclusión no tiene carácter material.

Desinversiones

A la fecha del presente DIAM, el Emisor ha llevado a cabo tres operaciones de venta de viviendas tipo *bungalow*, correspondientes a los Activos 63, 64 y 65, cuyos detalles se describen a continuación.

- El 22 de julio de 2025, el Emisor vendió una vivienda de tipo bungalow (Bungalow 928) perteneciente al Activo 63, mediante escritura de compraventa otorgada ante el notario de Alicante, Juan Manuel Clemente González, bajo el número de protocolo 1.535. La vivienda fue vendida y transmitida al comprador por un precio de 27.500 €.

- El 7 de agosto de 2025, el Emisor vendió una vivienda de tipo bungalow (Bungalow 508) perteneciente al Activo 65, mediante escritura de compraventa otorgada ante el notario de Torrevieja, Jorge Mínguez Balaguer, bajo el número de protocolo 3.932. La vivienda fue vendida y transmitida al comprador por un precio de 32.000 €.

- El 22 de septiembre de 2025, el Emisor vendió una vivienda de tipo bungalow (Bungalow 833), perteneciente al Activo 64, mediante escritura de compraventa otorgada ante el notario de

Sensitivity: C2 Internal

Torrevieja, Mari Luz Hernández Imbernón, bajo el número de protocolo 2.258. La vivienda fue vendida y transmitida al comprador por un precio de 12.000 €.

Como consecuencia de dichas ventas, la cartera de activos del Emisor está compuesta, a la fecha de presentación del presente DIAM, por un total de 68 activos, distribuidos de la siguiente forma:

- 24 Locales comerciales
- 22 Viviendas
- 16 Suelos urbanos
- 2 Hoteles
- 2 Garajes
- 1 Aparthotel
- 1 Oficina

Por último, durante el primer trimestre de 2025 también se completó la construcción de la vivienda ubicada en el suelo urbano del Activo 54.

Situación registral de viviendas

Se ha constatado una situación específica relativa a aproximadamente seis viviendas que, conforme a la Nota Simple del Registro de la Propiedad, constan inscritas a nombre de Manoli Construcciones, Promociones y Ventas, S.A. No obstante, dichas unidades no integrarían la titularidad efectiva del Emisor.

El origen de la discrepancia radicaría en transmisiones realizadas hace más de cuarenta años que no habrían sido elevadas a escritura pública de compraventa, de modo que el Registro de la Propiedad no reflejaría el cambio de titularidad. En consecuencia, aunque registralmente consten a nombre de la citada sociedad, la propiedad material correspondería a terceros o a sus herederos.

Se trata de inmuebles de antigüedad significativa, con un valor individual estimado entre 25.000 y 30.000 €. Actualmente se están llevando a cabo gestiones para localizar a los adquirentes originarios o a sus herederos, a fin de formalizar las operaciones de compraventa pendientes y proceder a la regularización registral de la titularidad, de modo que el estado registral se adecúe a la realidad jurídica y económica de los activos. En todo caso, el valor agregado estimado de dichos inmuebles no resulta material en comparación con el valor de la cartera de la Compañía.

1.4.3. Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la Compañía

El modelo de negocio de la Compañía se basa en una estrategia patrimonialista a largo plazo, orientada a generar ingresos estables y recurrentes mediante el arrendamiento de activos diversificados por tipología. Aunque la cartera presenta variedad en el tipo de inmuebles, no existe una diversificación geográfica significativa, ya que todos los activos se ubican en España, principalmente en las provincias de Alicante y Murcia. Masa Rental optimiza la rentabilidad de su cartera mediante una gestión activa de los activos, evitando recurrir a prácticas de rotación especulativa. Actualmente, el 99% de los activos son gestionados directamente por el Emisor, mientras que el 1% restante se gestiona a través de un proveedor externo, tal y como se detalla en la sección 1.4.4.

Sensitivity: C2 Internal

La explotación de los inmuebles se realiza mediante arrendatarios operativos con solvencia contrastada, firmando contratos a largo plazo que aportan visibilidad financiera y estabilidad en flujos de caja. En este sentido, la Compañía desempeña un papel activo en la relación con los arrendatarios, apoyándoles con una política de mantenimiento preventivo, asistencia operativa y flexibilidad negociadora en contextos excepcionales, lo que ha favorecido una elevada tasa de fidelización, reflejada en contratos con más de 20 años de vigencia y múltiples renovaciones.

Estructura de gestión

La Compañía se gestiona a través de un Consejo de Administración, que celebra reuniones con periodicidad trimestral, y de un Comité de Dirección, que se reúne mensualmente. La gestión de la actividad se desarrolla principalmente de forma interna, si bien determinados activos cuentan con la participación de gestores externos especializados. En todos los casos, el Emisor mantiene el control directo sobre las decisiones estratégicas, así como la supervisión del cumplimiento de los KPIs operativos, la tesorería, la ocupación y la rentabilidad de los activos.

Política de inversión

La política de inversión del Emisor responde a un perfil "Value Added", con foco en activos que, bien por su estado, potencial o situación contractual, permiten capturar valor mediante una gestión activa, inversiones de CAPEX o reposicionamiento en el mercado.

Criterios de inversión

1. Tipo de activos

- **Suelos urbanos**: destinados a la promoción de activos hoteleros, residenciales, comerciales o logísticos para su posterior arrendamiento.
- **Inmuebles construidos**: activos en rentabilidad o con potencial inmediato de arrendamiento, susceptibles de aportar ingresos desde fases tempranas.

2. Localización: La política de localización prioriza zonas prime o con alto potencial de revalorización, principalmente en las provincias de Alicante y Murcia, así como en otras áreas estratégicas como Madrid, Barcelona, Valladolid y Albacete.

3. Perfil de arrendatarios: La selección de inquilinos responde a un proceso riguroso de análisis de solvencia, trayectoria empresarial y garantías aportadas. Se priorizan operadores de primer nivel que aseguren estabilidad contractual.

4. Rentabilidad mínima: Se exigen retornos superiores al 6% bruto sobre el capital total invertido, incluyendo CAPEX. Las inversiones superiores a 10 millones de euros requieren autorización expresa y unánime del Consejo de Administración.

5. Apalancamiento financiero: Se aplica un apalancamiento máximo del 50% sobre la inversión total. El endeudamiento neto no podrá superar 2x el EBITDA anualizado. Se monitoriza trimestralmente por el Consejo.

6. Cobertura de tipos de interés: La Compañía valorará la implementación de instrumentos de cobertura (hedging) frente a posibles fluctuaciones en los tipos de interés, de acuerdo con su política de gestión del riesgo financiero. En la actualidad, la Compañía no dispone de este tipo de instrumentos financieros de cobertura.

Sensitivity: C2 Internal

7. Mantenimiento y valorización de activos: Se prevé la dotación continua de CAPEX para garantizar el correcto estado de los inmuebles y su competitividad en el mercado. Las reformas se plantean como palancas para incrementar rentas.

8. Reposición de activos: No se contempla una política activa de desinversión salvo en casos en los que los activos no alcancen los umbrales mínimos de rentabilidad establecidos.

Estrategia corporativa y ventajas competitivas

1. Objetivo estratégico: El objetivo principal del Emisor es la consolidación de una cartera inmobiliaria sólida, diversificada y orientada al arrendamiento a largo plazo, maximizando la rentabilidad recurrente sin asumir riesgos excesivos.

2. Diversificación funcional y geográfica: La cartera se diversifica en múltiples usos (comercial, hotelero, residencial, oficinas) y regiones (comunidades autónomas clave y zonas urbanas con alto potencial). La Compañía apuesta por seguir desarrollando activos en suelos de propiedad, especialmente en los segmentos hotelero, coliving y senior-living.

3. Política de apalancamiento: Se mantiene una política de endeudamiento conservadora. El nivel de apalancamiento financiero neto se encuentra, al momento del presente informe, por debajo de 2 veces el EBITDA, lo cual dota de estabilidad a la estructura financiera.

4. Estrategia de crecimiento: La Compañía prevé un crecimiento sostenido de los ingresos por arrendamiento, sustentado en dos pilares estratégicos: el desarrollo de suelos propios y la adquisición de nuevos activos conforme a los criterios de inversión establecidos.

5. Fortalezas diferenciales

- **Amplia experiencia sectorial**: con más de 50 años de actividad en sectores inmobiliario, hotelero y agroalimentario.
- **Equipo gestor cualificado**: profesionales con más de 25 años en gestión patrimonial, promoción y financiación inmobiliaria.
- **Integración vertical**: desde la adquisición hasta el arrendamiento, evitando en la mayoría de los casos dependencias de terceros.
- **Economías de escala**: en mantenimiento, administración y contratación de servicios comunes.
- **Disciplina financiera**: con control estricto sobre el endeudamiento y uso eficiente del capital.
- **Foco patrimonialista**: orientado al retorno vía dividendos y revalorización de los activos.
- **Capacidad de generación de valor**: a través de promociones propias con altas rentas y bajo coste de entrada.

6. Ventajas competitivas

- Contratos a largo plazo con arrendatarios solventes.
- Diversificación de arrendatarios y usos.
- Estabilidad accionarial con vocación de largo plazo.
- Exposición geográfica selectiva en mercados con alta demanda estructural.
- Alta fidelización de inquilinos.

Sensitivity: C2 Internal

- Moderado nivel de apalancamiento.

1.4.4. Contratos significativos con terceros

Si bien la actividad principal se gestiona internamente, el Emisor ha optado por externalizar determinadas funciones, especialmente las áreas financiera, legal, fiscal, laboral y de gestión de activos ("**Asset Management"**), mediante contratos con terceros especializados que prestan servicios de gestión y soporte administrativo, económico y jurídico.

1. Contrato de asesoría económico-financiera suscrito con Masa Capital S.L.

El 1 de enero de 2025, el Emisor suscribió un Contrato de Prestación de Servicios de Apoyo a la Gestión con la sociedad Masa Capital, S.L. ("**la Prestadora**").

El contrato tiene por objeto la prestación, por parte de la Prestadora, de servicios de asesoramiento integral dirigidos a ofrecer al Emisor una asistencia técnica y especializada que contribuya a una administración eficiente y a una gestión adecuada de sus actividades. A través de esta colaboración, se busca optimizar los procesos internos, reforzar la toma de decisiones estratégicas y asegurar un manejo responsable y coherente de los recursos disponibles

La labor de la Prestadora se desarrolla en tres ámbitos complementarios. En primer lugar, brinda apoyo a la dirección en la definición de estrategias y en la gestión operativa, asegurando la coherencia con los objetivos corporativos. En segundo lugar, ofrece asesoramiento económico-financiero que incluye la supervisión contable, la elaboración de informes, la planificación presupuestaria, la gestión de liquidez y la coordinación con auditores y entidades financieras, con el fin de reforzar la estabilidad del Emisor. Por último, presta asistencia administrativa orientada a la correcta gestión documental, el cumplimiento de obligaciones formales y el apoyo en los procesos internos de administración y gestión de recursos.

Obligaciones de la Prestadora

En cuanto a las obligaciones de la Prestadora, esta se compromete a ejecutar los servicios en los términos pactados, utilizando los medios y recursos necesarios, a emitir la facturación mensual correspondiente y a garantizar el estricto cumplimiento de las obligaciones de confidencialidad y protección de datos, de acuerdo con la normativa vigente.

Modelo económico y retribución

Respecto a la retribución de los servicios, se establece un precio fijo de 3.500 € mensuales, al que se añadirán el IVA y las retenciones legales que correspondan. Dicho importe será objeto de revisión anual en función del IPC del sector servicios. Asimismo, la Compañía reembolsará a la Prestadora todos los gastos justificados en los que esta incurra directamente para la correcta prestación de los servicios —tales como viajes, alojamiento, desplazamientos, dietas u otros conceptos similares—. La facturación se efectuará con periodicidad mensual.

Duración del contrato

Sensitivity: C2 Internal

El contrato tiene una duración de 3 años desde su firma, con posibilidad de prórroga tácita por períodos sucesivos de 3 años, salvo que cualquiera de las partes notifique su voluntad en contrario con un mes de antelación.

Este contrato se considera una operación con partes vinculadas, conforme a lo establecido en la sección 1.9.5.

2. Contrato de servicios de asesoría legal y laboral suscrito con Asesoría Fuster Torres S.L.

El 2 de enero de 2025, el Emisor suscribió un contrato de prestación de servicios con Asesoría Fuster Torres S.L., mediante el cual la entidad se compromete a asumir determinadas funciones en los ámbitos laboral, fiscal y de apoyo complementario. En el área laboral, ofrece asesoramiento en materia de Seguridad Social, gestión de nóminas y contratos, tramitación de incidencias y representación ante organismos competentes. En el ámbito fiscal, presta asistencia en consultas tributarias, elaboración y presentación de declaraciones y representación ante la Administración. Adicionalmente, el contrato contempla la posibilidad de solicitar servicios extraordinarios fuera de su alcance inicial, los cuales se facturarán según los honorarios profesionales correspondientes.

Duración

El contrato tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025. Se prorrogará automáticamente por periodos anuales, salvo denuncia expresa de alguna de las partes con un mes de antelación. En cada prórroga, los precios se actualizarán conforme a la variación del IPC.

Modelo de retribución

El precio del presente contrato se fija en 48,60 € mensuales por centro de trabajo y 15,40 € mensuales por trabajador en concepto de asesoramiento laboral, y en 980 € mensuales en concepto de asesoramiento fiscal. A todos los importes se añadirá el IVA correspondiente.

3. Contrato de Asset Management suscrito con Renthas Hospitality Automatic Services, S.L.

El 10 de enero de 2025, en Madrid, se suscribió un Contrato de gestión de explotación de edificio de viviendas de uso turístico con Renthas Hospitality Automatic Services, S.L. ("**Renthas**" o el "**Gestor**").

El contrato tiene por objeto la cesión a Renthas de la gestión y explotación turística del inmueble ubicado en la urbanización Mil Palmeras (Alicante), compuesto por diferentes fincas registrales que, en su conjunto, constituyen un complejo hotelero (Activos 11, 12, 13). La cesión comprende igualmente el uso de los equipamientos, instalaciones y mobiliario.

Actualmente, el complejo hotelero se encuentra dividido en 164 apartamentos (100 gestionados por el Emisor bajo un modelo de coliving[11] y 64 gestionados por Renthas en explotación turística) y 24 bungalows (16 gestionados por Renthas). No obstante, a partir del primer trimestre de 2026, Renthas asumirá la gestión completa del complejo, a medida que vayan venciendo los contratos de coliving (con una duración de 11 meses) e incorporándose progresivamente los apartamentos a la explotación turística.

[11] Los apartamentos de coliving gestionados directamente por el Emisor se destinan a alquiler residencial. Por su parte, únicamente se explotan como apartamentos turísticos los 64 apartamentos y 16 viviendas tipo bungalow gestionados por Renthas, quien, de conformidad con el contrato descrito en la presente sección, asume la responsabilidad de obtener y mantener en vigor todas las licencias y autorizaciones necesarias para su correcta explotación.

Sensitivity: C2 Internal

Obligaciones del Gestor (Renthas)

Renthas asume la gestión operativa integral de los apartamentos y bungalows bajo su responsabilidad, que incluye, entre otros, el mantenimiento y la limpieza de las unidades, así como la gestión de reservas, cobros y atención al cliente. Asimismo, se encarga de la comercialización y promoción de los alojamientos, la obtención y mantenimiento de licencias y autorizaciones necesarias para la explotación turística, y la entrega periódica de información e informes de resultados al Emisor, asegurando una gestión eficiente y conforme a la normativa vigente.

Asimismo, Renthas realizará una Due Diligence técnica inicial y será responsable de mantener el inmueble, instalaciones y equipamiento en correcto estado de uso, asumiendo las reparaciones ordinarias derivadas del desgaste. El Emisor, por su parte, conservará la obligación de acometer las reparaciones estructurales.

Duración del contrato

El contrato tiene una duración inicial de 20 años, comenzando el 1 de febrero de 2025 y finalizando el 31 de enero de 2045, prorrogándose automáticamente por periodos sucesivos de 5 años, salvo notificación en contrario con al menos un año de antelación.

Modelo económico y retribución

El modelo económico se articula sobre el reparto del Beneficio Neto de Explotación (NOP), destinándose el 80% a la Compañía y el 20% a Renthas. Adicionalmente, Renthas puede imputar a la cuenta de explotación un 10% de los ingresos brutos en concepto de marketing y captación de reservas, y otro 10% por gastos de gestión operativa y administrativa.

Como garantía, Renthas asegura al Emisor un mínimo anual de 456.000 € netos (equivalente a su 80% del NOP referido al conjunto de los 188 apartamentos). Esta garantía se ajustará proporcionalmente al número de unidades efectivamente gestionadas. En caso de no alcanzarse dicha cifra, Renthas deberá abonar la diferencia en un plazo máximo de 60 días tras la liquidación contable.

Los pagos se liquidarán con carácter trimestral (abril, julio, octubre y enero), acompañados de un informe detallado del NOP correspondiente.

Renovaciones y conservación

El Emisor se compromete a ejecutar, a su cargo, una renovación de los apartamentos y equipamiento gestionados por Renthas durante el segundo año de vigencia del contrato (entre octubre y mayo). Posteriormente, transcurridos 8 años, Renthas deberá asumir una nueva renovación, en los términos que se pacten entre las partes.

Cesión y venta del inmueble

En caso de transmisión del inmueble, el comprador quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del contrato. Renthas renuncia expresamente a cualquier derecho de tanteo, retracto o adquisición preferente sobre el activo.

Actualmente, Renthas es el único gestor externo, encargado de la gestión del complejo hotelero ubicado en la urbanización Mil Palmeras (Activos 11, 12 y 13). El resto de los activos son gestionados

Sensitivity: C2 Internal

directamente por el Emisor, que cuenta con un Property Manager entre su equipo de empleados (véase la Sección 1.14).

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

A fecha del presente DIAM, la Compañía tiene suscrito diversos contratos de financiación con distintas entidades bancarias, los cuales se detallan en la tabla que se presenta a continuación.

PRESTATARIO	PRESTAMISTA	TIPO DE CONTRATO	CANTIDAD ACREDITADA	SALDO PENDIENTE A 30/06/2025	TIPO DE INTERÉS	FECHA DE VENCIMIENTO
Masa Rental	Ibercaja	Leasing (Activo 36)	1.743.166€	638.490 €	Eur + 1,50%	20/01/2035
Masa Rental	Ibercaja	Préstamo Personal (Activo 29)	1.000.000€	833.048 €	Eur + 1,50%	30/11/2031
Masa Rental	B. Sabadell	Préstamo Mercantil (Activo 28)	700.000 €	551.110 €	Eur + 0,75%	31/10/2030
Masa Rental	B. Sabadell	Préstamo Mercantil (Activo 60)	400.000 €	362.055 €	Eur + 0,95%	31/09/2031
Masa Rental	Bankinter	Préstamo (Activo 59)	700.000€	522.747 €	Eur + 1,75%	08/11/2028
Masa Rental	Bankinter	Préstamo (Activo 68 y 31)	2.000.000€	1.875.067 €	Eur + 1,5%	17/12/2031
Total	**-**	**-**	**6.543.166 €**	**4.782.517 €**	**-**	**-**

Adicionalmente, con fecha 3 de octubre de 2025, el Emisor suscribió un préstamo mercantil con Banco Sabadell por un importe de 250.000 €, a un tipo de interés de Euríbor + 2,1 % y con un plazo de duración de tres años.

A continuación, se detallan los préstamos que presentan clausulas relevantes:

1. Préstamo por importe de 2 millones de euros

El préstamo contempla una cesión de derechos de cobro a favor de Bankinter, S.A., por la cual el prestatario transfiere los ingresos de los arrendamientos de los Activos 68 (C/ Goya 23, Madrid) y 31 (Centro Comercial El Saladillo, Mazarrón). El Emisor no podrá enajenar ni gravar dichas fincas sin autorización del banco, que podrá resolver el contrato en caso de incumplimiento.

La cesión permite a Bankinter percibir directamente las rentas como garantía adicional, sin constituir hipoteca ni prenda. Este préstamo incluye una *cláusula pari passu* en términos sustancialmente análogos a los anteriores.

2. Préstamo por importe de 700.000 euros suscrito con Bankinter

Sensitivity: C2 Internal

El préstamo de 700.000 € incorporan un compromiso de mantenimiento de rango (*pari passu*), cuya vulneración facultaría al prestamista para declarar el vencimiento anticipado de la operación, sin perjuicio de lo establecido en las estipulaciones particulares de cada contrato.

1.5.1. Inversiones pasadas y futuras

Dentro del plan de inversiones (Capex) de la Compañía, se incluyen las actuaciones ejecutadas y las previstas, financiadas mediante aportaciones de financiación externa.

Inversiones Pasadas

Las inversiones que se detallan a continuación corresponden a los ejercicios cerrados a diciembre de 2024 y al ejercicio 2025 en curso, y se refieren exclusivamente a aquellas que han contado con financiación externa.

I. Ejercicio cerrado a diciembre de 2024: la Compañía adquirió el 100% de un local comercial y garaje ubicado en la Av. Jaume I, Alicante (Activo 60), por un importe total de 792.708 €, de los cuales 400.000 € (aproximadamente el 50%) fueron financiados mediante recursos externos.

II. Ejercicio 2025 en curso: la Compañía adquirió el 100% de un local comercial y la planta -1 situados en la calle Goya, 23, Madrid (Activo 68), por un importe total de 3.500.000 €, financiado parcialmente con 2.000.000 € (aproximadamente el 57%) mediante un préstamo concedido por Bankinter en diciembre de 2024.

Inversiones Futuras

Durante el periodo 2025-2026, el Emisor prevé ejecutar dos inversiones a corto y medio plazo —Polígono A1 y Soleros (Fases II, III y IV)—, financiadas íntegramente con recursos propios y alineadas con su plan de Capex. La inversión total prevista asciende a 7.770.000 €, de los cuales 3.750.000 € corresponden al ejercicio 2025 y 4.020.000 € al ejercicio 2026.

Para el periodo 2026-2028, el Emisor tiene previsto acometer nueve inversiones adicionales dentro de su plan de Capex, cuya financiación se estructurará al 50 % mediante financiación externa. A tal efecto, la Compañía se encuentra en proceso de negociación de una línea de crédito por importe de 10 millones de euros destinada a atender dichas inversiones. La inversión total prevista asciende a 28.870.000 €, distribuidos de la siguiente manera: 9.770.000 € en 2026, 14.600.000 € en 2027 y 4.500.000 € en 2028.

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 Compañía.

De conformidad con la Circular 1/2025, el Emisor ha encargado a VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A. la realización de una valoración independiente de mercado de sus acciones

Sensitivity: C2 Internal

a fecha 31 de diciembre de 2024. El informe, emitido el 15 de septiembre de 2025, se adjunta al presente DIAM como Anexo V.

El propósito de la valoración es proporcionar una opinión independiente sobre el valor razonable del Emisor, basada en la información más reciente. El informe ha sido elaborado a solicitud del Emisor y se incorpora con el consentimiento de Valmesa. Se confirma que la información ha sido reproducida fielmente y que no se han omitido hechos relevantes. El Mercado no ha verificado ni aprobado los supuestos, proyecciones o resultados.

Fuentes de información utilizadas

Para la elaboración del informe, Valmesa ha utilizado, entre otras:

- CCAA de Masa Rental y sociedades dependientes años 2022, 2023 y 2024.
- Informes de valoración realizados por Valoraciones Mediterráneo S.A sobre los activos propiedad de la sociedad.
- Proyecto de escisión y constitución de Masa Rental, S.L.
- Previsiones y proyecciones económicas para los próximos años facilitadas por el cliente.
- Información y bases de datos del mercado inmobiliario propiedad de VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. (Sondeos de mercado, valores-precios, tasas de rentabilidad de mercado, etc.).
- Principios y normas de contabilidad generalmente aceptados (Plan General de Contabilidad y adaptaciones sectoriales; Código de Comercio y restante legislación mercantil; Normas de desarrollo de la materia contable, directrices emitidas por el ICAC (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas); Demás legislación específicamente aplicable)
- Legislación Mercantil.
- Informaciones públicas de Entidades Oficiales: INE (Instituto Nacional de Estadística), BDE (Banco de España), MINECO (Ministerio de Economía y Hacienda), etc.
- Manuales de valoración de empresas editados por Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA).

Metodología

El método principal de valoración aplicado ha sido el Descuento de Flujos de Caja ("**DCF**"), considerado el más adecuado para reflejar el valor económico real de la Compañía en funcionamiento. Este enfoque se basa en que el valor de la empresa depende de los flujos de caja netos futuros disponibles para remunerar tanto al capital propio como al ajeno, tras el pago de impuestos y la realización de inversiones necesarias.

Proceso de valoración

1. Valoración DCF

Valmesa considera que el método DCF es el más adecuado, ya que valora la empresa según los flujos de caja futuros disponibles para capital propio y ajeno, tras impuestos e inversiones. El objetivo es ofrecer una valoración técnica y objetiva del valor económico real de la Compañía, basada en el análisis de su pasado, presente y proyecciones de negocio.

El DCF sigue los siguientes pasos:

1. Valor actual de los flujos de caja futuros ("**FCi**").
2. Valor actual del valor residual ("**VCn**").

Sensitivity: C2 Internal

3. Cálculo del Valor de Empresa **("Enterprise Value",** o **"EV")**.
4. Cálculo del valor del capital.

El EV se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$EV = \sum_{I=1}^{i=n} \frac{FCi}{(1+r)^i} + \frac{VCn}{(1+r)^n}$$

Donde:

- FCi = Importe de los flujos de caja libres en el año "i".
- r = Tasa de descuento para la actualización (WACC "Post-Tax").
- n = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas.
- VCn = Valor de continuidad de la Empresa en el año "n".

Flujos de caja libres

Los FCi son los fondos generados por la empresa en un período, disponibles para remunerar capital propio y ajeno, mediante dividendos, reservas o pago de intereses.

Tasa de descuento

La tasa de actualización (r) se calcula como el coste medio ponderado del capital (*CMPC* o *WACC Post-Tax*), de acuerdo con la siguiente expresión:

WACC = K d (d %) + K e (e %)

La tasa de actualización, o coste medio ponderado del capital (CMPC o WACC Post-Tax), se expresa en términos nominales, incorporando el efecto de la inflación; es decir, no está ajustada por dicho efecto, por lo que su aplicación se realiza sobre unidades monetarias corrientes. Para mayor detalle, véase el Anexo V.

2. Estimación de los flujos de caja

La Compañía realiza la estimación de los flujos de caja futuros partiendo de los contratos de arrendamiento vigentes sobre sus activos inmobiliarios, así como de las proyecciones de ocupación y rentas de mercado de los inmuebles actualmente vacantes o en desarrollo. Dichas estimaciones contemplan también los gastos operativos, financieros y de amortización asociados a cada activo, permitiendo evaluar de manera integral la generación de caja esperada.

El detalle completo de la metodología empleada, los supuestos adoptados y los resultados de valoración de las sociedades del Emisor se encuentra recogido en el Anexo V.

Resultado de la valoración

Sensitivity: C2 Internal

Teniendo en cuenta el informe de valoración emitido por Valmesa, el Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión celebrada el 3 de noviembre de 2025, acordó fijar un precio de referencia de 114 € por acción, lo que supone un valor total de 100.320.000 € para el 100 % del capital social de la Compañía, representado por 880.000 acciones.

El precio de referencia se ha determinado tomando como base un valor de 100.000.000 €, elegido por la Compañía dentro del rango de valoración obtenido mediante la metodología de DCF, por considerarse el método que mejor refleja el valor de la empresa en el mercado a largo plazo.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

La cartera de la Compañía está mayoritariamente ubicada en la ciudad de Alicante, donde se concentran 46 de los 65 activos, con un valor de mercado de 89.941.093€. La segunda localidad con mayor presencia en la cartera es Murcia, que cuenta con 15 activos de los 65, cuyo valor de mercado asciende a 17.318.474 €.

El resto de los activos, en total 4, se encuentran distribuidos en Madrid, Valladolid, Barcelona y Albacete, con un activo en cada localidad.

Valmesa ha realizado el informe de valoración de mercado de los activos, cuya fecha de valoración es el 31 de octubre de 2024, conforme a los estándares definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors ("**RICS**"), contenidos en el Libro Rojo ("**Red Book**") "RICS Valuation – Global Standards Nov 2021" en vigor desde el 31 de enero de 2022. Así mismo, el informe se ha realizado de acuerdo con la NIV 2022 ("**Normas Internacionales de Valoración**"), en vigor desde el 31 de enero de 2022. Para mayor detalle, véase el Anexo IV.

El valor de mercado es el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración en el supuesto de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Amortización y depreciación de los activos inmobiliarios

La Compañía amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

Concepto	Años de vida útil estimada
Construcciones	33-50

A continuación, se detallan los activos que, en conjunto, representan el 56% de los ingresos de todas las sociedades del perímetro a 31 de diciembre de 2024. Para cada contrato descrito, se desglosará asimismo el valor de la última renta mensual neta abonada.

Sensitivity: C2 Internal

1.6.1.1. ACTIVO 11- MHA_AF_10/14-18- URB. MIL PALMERAS,ORIHUELA (Alicante, España)

Valor de mercado: 20.170.457 €

Se trata de un complejo hotelero ubicado en la Parcela 2/2 del Polígono Mil Palmeras II, en el término municipal de Orihuela, en la zona de Cañada Hermosa. El inmueble se encuentra en una ubicación privilegiada, a escasos metros del mar, en la conocida urbanización Mil Palmeras, uno de los enclaves turísticos más demandados del litoral.

Construido en 1989, el complejo hotelero se distribuye en planta baja más tres alturas y presenta una configuración en cuatro alas orientadas de oeste a este, en dirección al mar. Consta de seis referencias — cinco son Locales comerciales y una Apartahoteles[12]— y mantiene seis contratos de arrendamiento, aunque en esta sección se analizan únicamente los dos más relevantes por volumen de ingresos, dado que los restantes, correspondientes a antenas, cajeros automáticos y apartahoteles, generan rentas poco significativas o de corta duración.

El inmueble presenta un estado de conservación medio, acorde a su antigüedad y uso como alojamiento turístico en una zona de alta demanda estacional**.**

1. Contrato de alquiler con HOSTELERÍA GHEQUIERE SL – RESTAURANTE Hotel palmera Beach

El inmueble se encuentra arrendado a HOSTELERÍA GHEQUIERE, S.L., en virtud de un contrato de arrendamiento destinado al desarrollo de la actividad de restauración, sin posibilidad de modificación del uso sin autorización expresa por parte de la propiedad.

El contrato tiene una duración inicial de 5 años, con fecha de inicio el 1 de julio de 2025 y vencimiento el 30 de junio de 2030. Se establece un periodo de carencia desde la firma del contrato hasta el 30 de junio de 2025, durante el cual no se devengarán rentas.

La renta neta mensual asciende a 1.500 €, y se actualizará anualmente de forma acumulativa conforme a la variación del IPC.

2. Contrato de alquiler con HOSTELERÍA GHEQUIERE SL - PUB

El local objeto del presente contrato es un PUB anexo al restaurante descrito en el análisis anterior, y se encuentra arrendado a HOSTELERÍA GHEQUIERE, S.L., destinado exclusivamente al desarrollo de la actividad de restauración, sin posibilidad de modificación del uso sin autorización expresa por parte de la propiedad.

El contrato tiene una duración inicial de 5 años, con fecha de inicio el 1 de junio de 2025 y vencimiento el 31 de mayo de 2030. Se establece un periodo de carencia desde la firma del contrato hasta el 30 de junio de 2025, durante el cual no se devengarán rentas.

La renta neta mensual asciende a 500 € y se actualizará anualmente conforme al IPC.

[12] Aunque los apartahoteles se han valorado como una única referencia, el complejo hotelero está compuesto por un total de 164 apartamentos, de los cuales 100 son gestionados por el Emisor bajo un modelo de coliving y 64 son gestionados por Renthas en régimen de explotación turística, conforme al contrato de gestión descrito en la sección 1.4.4.

Sensitivity: C2 Internal

El Emisor cuenta con una póliza de seguro con AXA que cubre el continente por 7.147.109 € y el contenido por 1.957.929 €, aplicable al conjunto del complejo hotelero que integra los Activos 12 y 13 (apartahoteles, apartamentos turísticos y viviendas).

Asimismo, dispone de una póliza complementaria con Bankinter para el restaurante del complejo, con coberturas de 1.250.225,46 € para el continente, 624.000 € en responsabilidad civil y 5.200 € por siniestro en defensa jurídica.

1.6.1.2. ACTIVO 19- QUEMEN GI_AF_09-C/ ZP-CH3-4-MURCIA (España)

Valor de mercado: 6.817.808 €

Se trata de un hotel de uso terciario que cuenta con un local independiente en su extremo este, ubicado en una parcela exclusiva al noroeste del Centro Comercial Thader, una de las principales áreas comerciales de la ciudad de Murcia.

El inmueble, de construcción moderna (año 2021), dispone de una superficie construida de 2.503,86 m², desarrollada en cinco plantas sobre rasante y sin sótanos. La planta baja concentra las zonas comunes (recepción, sala polivalente con autoservicio para comidas, aseos, almacenes y oficina), mientras que las cuatro plantas superiores se destinan íntegramente a uso hotelero, con un total de 80 habitaciones, todas con baño incorporado. Cada planta dispone, además, de una oficina de servicio.

El activo se localiza en el municipio de Murcia, a unos 5 km del centro, dentro de una zona estratégica bien comunicada. A fecha de este DIAM, el activo se encuentra ocupado bajo dos (2) contratos de arrendamiento:

La gestión, contratación y mantenimiento de las pólizas de seguro correspondientes a cada una de las propiedades que integran el activo son responsabilidad exclusiva de los inquilinos que las ocupan, sin que el Emisor asuma obligación alguna en relación con dichas coberturas.

1. Contrato de Alquiler – Hotel W.E.I VALENCIA SAN LUIS HOTEL B&B S.L.

El inmueble objeto de análisis está arrendado a B&B Hospitality España, S.L.U., en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito el 8 de enero de 2018 en la ciudad de Murcia. Dicho contrato fue modificado mediante una adenda firmada el 3 de junio de 2019, que estableció una duración inicial de 25 años, contados a partir del 4 de marzo de 2021, fecha de entrada en vigor del arrendamiento.

La renta, abonada trimestralmente, se compone de una parte fija de 40.053,82 € y una parte variable de 45.000 €, actualizándose anualmente según el 80% de la variación del IPC.

La arrendataria es el responsable de obtener, mantener en vigor y cumplir con todas las licencias, permisos y autorizaciones administrativas necesarias para la correcta explotación del hotel.

2. Local Comercial de Oficinas en Centro Comercial Thader

El activo se encuentra completamente arrendado a INTER SERVICE TRANSIT, S.L., en virtud de un contrato de arrendamiento del 100% del inmueble, destinado exclusivamente a uso de oficinas.

Sensitivity: C2 Internal

El contrato tiene una duración inicial de 5 años, con fecha de inicio el 1 de julio de 2022 y vencimiento el 31 de mayo de 2027, con posibilidad de prórroga automática por años sucesivos salvo comunicación expresa en contrario por cualquiera de las partes.

La renta neta mensual se establece en 1.530 €, actualizable anualmente conforme a la variación del IPC.

1.6.1.3. ACTIVO 31 - UNINSA_AF_09-33/36/38-40- PARCELA CM-1 S/N, URBANIZACIÓN CAMPOSOL-MAZARRÓN (Murcia, España)

Valor de mercado: 6.287.918 €

El inmueble está compuesto por 23 locales comerciales situados en el Centro Comercial de la urbanización Camposol, dentro del P.P. El Saladillo. El conjunto se distribuye en tres niveles: planta principal, planta inferior (registralmente sótano, aunque sobre rasante) y planta alta. superficie construida total asciende a 10.737,10 m², distribuidos en dos edificios: el principal, adaptado a la orografía del terreno, y el secundario, ubicado detrás de una gasolinera. La parcela ocupa una superficie total de 15.398,64 m², incluyendo zonas exteriores de acceso, circulación y aparcamiento.

El activo, construido en 2005 y con una antigüedad de 20 años, presenta un estado de conservación medio según catastro. En la planta principal se concentran comercios y servicios (supermercado, óptica, restauración, bares, comercio de suministros y salón de juegos), mientras que la planta inferior alberga locales multiprecio, bares y algunos espacios vacíos. El edificio secundario dispone de tres locales en bruto[13].

En la actualidad, el activo mantiene en vigor más de 20 contratos de arrendamiento. A continuación, se describen los cuatro contratos con mayor relevancia económica, definidos como aquellos cuya renta individual supera la media ponderada del conjunto de ingresos del inmueble.

La gestión, contratación y mantenimiento de las pólizas de seguro correspondientes a cada una de las propiedades que integran el activo son responsabilidad exclusiva de los inquilinos que las ocupan, sin que el Emisor asuma obligación alguna en relación con dichas coberturas.

1. Supermercado - Mazarrón Urb. Camposol C/ Jara S/N 30875

A fecha de este DIAM, el inmueble se encuentra ocupado al 100% en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con CONSUM, S. COOP. V., S.A., destinado a la explotación de un supermercado que incluye la venta de productos de bazar.

El contrato, formalizado el 3 de junio de 2005 con una duración inicial de 20 años, fue ampliado mediante adenda de 28 de mayo de 2025 a un plazo total de 30 años, fijándose su vencimiento el 3 de junio de 2035.

[13] *Se consideran "locales en bruto" aquellos espacios que se entregan sin acondicionar, pendientes de acabados e instalaciones interiores.*

Sensitivity: C2 Internal

La renta neta mensual asciende a 25.186,42 €, siendo objeto de actualización anual conforme al incremento del IPC.

2. Locales Comerciales Nº12 Y Nº20 – Centro Comercial El Saladillo- Urb. Camposol (Mazarrón)

A la fecha del presente DIAM, el inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a una persona física, en virtud de un contrato de arrendamiento vigente para la explotación de una actividad comercial bajo la denominación Bazar.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 10 años, desde 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2032, con un periodo mínimo obligatorio de 5 años.

Superado el periodo mínimo, el arrendatario podrá desistir anticipadamente sin penalización, siempre que lo comunique con 6 meses de preaviso; de no cumplirse, deberá abonar la renta correspondiente al tiempo incumplido.

La renta neta mensual asciende a 13.157,85 €, actualizable anualmente conforme al IPC.

3. Local Comercial Nº26 - Centro Comercial El Saladillo- Urb. Camposol (Mazarrón)

A la fecha del presente DIAM, el activo se encuentra plenamente arrendado a una persona física, en virtud de un acuerdo de subrogación recogido en la última adenda al contrato de arrendamiento, suscrita el 15 de mayo de 2024. Dicha adenda modifica el contrato original celebrado entre el Emisor y la sociedad Mazzarón Entertainments, S.L., con fecha 7 de diciembre de 2022, para la explotación del local como negocio de cafetería y bolera.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 10 años, con efectos desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2033.

La renta neta mensual asciende a 3.597,93 €, con actualización anual basada en el IPC.

4. Locales Comerciales N.º 42,43,44, Y 45 - Centro Comercial El Saladillo- Urb. Camposol (Mazarrón)

A la fecha del presente DIAM, el inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a una persona física. El contrato de arrendamiento tiene una duración de quince años, con efectos desde el 15 de noviembre de 2021 hasta el 14 de noviembre de 2036.

La renta neta mensual asciende a 6.090 €, y se actualizará anualmente conforme al IPC.

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

El Grupo genera ingresos a partir de los alquileres obtenidos de los contratos de arrendamiento firmados con sus clientes. Más del 50% de los ingresos estimados a partir de 2025 proviene de

Sensitivity: C2 Internal

inquilinos cuyos contratos de arrendamiento tienen una duración superior a diez (10) años. Los ingresos estimados por estos contratos superan los 63 millones de euros en este periodo.

En cuanto a la tipología de los activos, la Compañía cuenta con una cartera diversificada, lo que le permite disponer de múltiples fuentes de ingresos y una base de clientes variada. La cartera valorada a fecha 31 de octubre de 2024 está compuesta por 65 activos, tal como se detalla en la tabla de la sección 1.4.2. Ninguno de los activos representa más del 20 % del valor total de mercado de la cartera, lo que refuerza su diversificación.

Por tipología, los locales comerciales constituyen la categoría más relevante, representando el 35 % de la valoración total de la cartera a 31 de octubre de 2024, mientras que las viviendas suponen un 31 %. Esta información se muestra en el gráfico "Inversiones inmobiliarias: número de activos y porcentaje, basado en la valoración de los activos a 31/10/2024", incluido en la sección 1.4.2. Esta distribución pone de manifiesto la estrategia de la Compañía orientada a mantener una adecuada diversificación tanto por tipo de activo.

En cuanto a la diversificación geográfica, la cartera no presenta una dispersión significativa, ya que todos los activos se encuentran en España, concentrándose principalmente en las provincias de Alicante y Murcia.

Respecto a la diversificación por fuente de ingresos, la Compañía cuenta con una base de clientes amplia, con aproximadamente 100 clientes a fecha de 31 de diciembre de 2024, lo que contribuye a minimizar la dependencia de un único arrendatario o sector.

A 31 de diciembre de 2024, el total de ingresos agregados ascendía a 4.934.351 €. Los cinco principales clientes representaban conjuntamente el 42 % de dicho importe, es decir, 2.082.300 €. El arrendatario de mayor peso en términos de facturación aportaba aproximadamente un 12 %, equivalente a 600.000 €, del importe neto de la cifra de negocios a esa misma fecha.

Los cinco principales clientes, por orden alfabético, son: RENTHAS, S.L.[14]; COLIVING[15]; B&B HOSPITALITY ESPAÑA, S.L.U.; CONSUM, S. COOP. V. y ALDI GRAN ALACANT.

La siguiente tabla muestra el desglose de los clientes que han tenido un mayor impacto en el importe neto de la cifra de negocios agregada a 31 de diciembre de 2024.

Cliente	% Dic 2024
Cliente 1	12%
Cliente 2	11%

[14] Se incluye a Renthas como cliente por su obligación contractual de abonar al Emisor un mínimo anual garantizado de 456.000 € netos como gestor del complejo hotelero Mil Palmeras.

[15] El cliente identificado como Coliving corresponde a una de las propias Filiales del Emisor, Manoli Hoteles, S.L., que explota parte de los 164 apartahoteles de tipología turística ubicados en el complejo del Hotel Mil Palmeras, en la urbanización Mil Palmeras (Alicante). En este mismo complejo, el resto de los apartamentos y viviendas son gestionados por Renthas, S.L.

Sensitivity: C2 Internal

Cliente 3	8%
Cliente 4	6%
Cliente 5	5%
Otros clientes	58%
Importe neto de la cifra de negocio agregada	**100%**

En relación con los contratos de la Compañía con proveedores, Masa Rental colabora con aproximadamente 40 proveedores distintos. Los cinco principales proveedores —MASA CAPITAL, S.L.; BRIKAS RETAIL, S.L.; GARSAN17, S.L.U.; DELOITTE AUDITORES, S.L.; y JORGE GUIRAO REQUENA— representan en conjunto el 96% del total de servicios externos contratados con proveedores a fecha 31 de diciembre de 2024.

La siguiente tabla muestra un desglose de los proveedores que han tenido un impacto más significativo en los servicios exteriores a nivel agregado, teniendo en cuenta todas las sociedades del perímetro, a fecha 31 de diciembre de 2024. A fecha de este DIAM, no se observan diferencias significativas.

Proveedor	% Dic 2024
Proveedor 1	79%
Proveedor 2	8%
Proveedor 3	4%
Proveedor 4	3%
Proveedor 5	2%
Otros Proveedores	4%
Gastos de explotación agregados	**100%**

Sensitivity: C2 Internal

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

La Compañía no presenta pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias ambientales de relevancia para su patrimonio, posición financiera o ganancias, por lo que no se incluyen revelaciones específicas sobre asuntos ambientales en las notas de los estados financieros.

1.9 Información financiera.

1.9.1. Información financiera auditada correspondiente al ejercicio cerrado el 31/12/2024 y no auditada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30/06/2025 de Masa Rental SOCIMI, S.A.

Masa Rental se constituyó el 3 de diciembre de 2024 como consecuencia de una escisión parcial financiera. Los activos y pasivos se valoraron a su valor razonable, de acuerdo con la regla general de la NRV 21, dado que no cumplen con la definición contable de negocio. Los Estados Financieros reflejan la actividad únicamente desde la fecha de la escisión, por lo que no representan el ejercicio completo. La fecha de escisión a efectos contables es el 21 de noviembre de 2024, fecha en la que se adoptó por unanimidad el acuerdo de escisión parcial en favor de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas individuales y auditadas a 31 de diciembre 2024 han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Compañía, conforme a la normativa contable vigente y, en particular, al Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus posteriores modificaciones introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

El 16 de mayo de 2025, Deloitte Auditores emitió su informe de auditoría con opinión favorable. Cabe señalar que las cuentas anuales abreviadas individuales incluidas en el Anexo I no contienen información comparativa con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, ya que la Compañía fue constituida el 3 de diciembre de 2024. No obstante, a efectos contables, se considera como fecha de constitución el 21 de noviembre de 2024, fecha de la Junta General Extraordinaria y Universal en la que se aprobó la escisión parcial financiera a favor de la Compañía.

Asimismo, se presenta información financiera correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, la cual no ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor.

Es importante señalar que ambos periodos no son comparables a efectos de cuenta de resultados, ya que el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 comprende únicamente 41 días de actividad, mientras que la información a 30 de junio de 2025 abarca seis meses completos de operaciones.

a) Balance abreviado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 y al periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2025

MASA RENTAL ACTIVO	31/12/2024	30/06/2025*

Sensitivity: C2 Internal

ACTIVO NO CORRIENTE	94.286.509	94.157.146
Inversiones inmobiliarias	6.010.522	5.881.159
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	88.275.987	88.275.987
ACTIVO CORRIENTE	**8.079.223**	**10.164.663**
Inventario	-	1.601
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	35.067	101.770
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	35.067	17.187
Otros créditos con las Administraciones públicas	-	84.583
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.044.156	10.004.386
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	56.907
TOTAL ACTIVO	**102.365.732**	**104.321.809**
MASA RENTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**31/12/2024**	**30/06/2025***
PATRIMONIO NETO	**80.080.081**	**80.047.565**
Capital escriturado	8.800.000	8.800.000
Prima de emisión	71.304.126	71.304.126
Resultado negativos ejercicios anteriores	-	(24.045)
Resultado del ejercicio	(24.045)	(32.515)
PASIVO NO CORRIENTE	**18.748.918**	**18.744.041**
Deudas a largo plazo	599.226	594.349
Deudas con entidades de crédito	529.636	524.759
Otras deudas a largo plazo	69.590	69.590
Pasivos por impuesto diferido	18.149.692	18.149.692
PASIVO CORRIENTE	**3.536.734**	**5.530.203**
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	101.967	53.661
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.394.767	5.373.237
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	40.000	103.305
Proveedores	40.000	60.408
Otras deudas con las Administraciones públicas	-	42.897
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**102.365.732**	**104.321.809**

(*) Cifras a cierre del semestre no auditadas ni sometidas a revisión limitada.

b) Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 y al periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2025

MASA RENTAL CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2024 (*)	30/06/2025**
Importe neto de la cifra de negocios	35.067	234.198
Gastos de personal	-	(15.767)
Otros gastos de explotación	(40.000)	(108.459)
Amortización del inmovilizado	(20.122)	(129.363)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(25.055)**	**(19.392)**
Ingresos financieros	-	4.030
Gastos financieros	(3.567)	(17.154)
RESULTADO FINANCIERO	**(3.567)**	**(13.123)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(28.622)**	**(32.515)**
Impuestos sobre beneficios	4.577	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(24.045)**	**(32.515)**

(*)Ejercicio transcurrido entre el 21 de noviembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.(**) Cifras correspondientes al ejercicio transcurrido desde 1 de enero de 2025 a 30 de junio 2025, ni auditadas ni sometidas a revisión limitada.

Balance

Inversiones Inmobiliarias

Al cierre del ejercicio 2024, el valor neto contable de este epígrafe asciende a 6.010.522 €, correspondientes a los activos 1 a 8 y 52 de la tabla de activos. De estos nueve activos, siete están ubicados en Alicante y dos en Murcia. Se trata de inmuebles de variadas tipologías. Este epígrafe no ha sufrido variaciones significativas a 30 de junio de 2025.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas: Corto y Largo Plazo

A 31 de diciembre de 2024, la suma de ambos epígrafes ascendía a 96.320.143 €, lo que representaba un 94 % del total de activos. Del total a 31 de diciembre 2024, 88.275.987 € se clasifican como inversiones a largo plazo y se corresponden al valor de las participaciones en empresas del grupo que se aportaron en el marco de la escisión financiera explicada en la sección 1.4.1 del presente documento y se detallan a continuación según su valor razonable:

1. Unión Intercontinental, S.A.U.: 51.049.716€
2. Manoli Hotels Alicante,S.L.U: 30.458.602€
3. Manoli Construcciones Promociones y Ventas Masa, S.A.U.: 4.615.987€
4. Quemen Gestión de Inmuebles: 1.419.425€
5. Hijos de Justo y Manoli, S.L.U: 732.257€

Por su parte, los 8.044.156€ restantes se clasifican como activos a corto plazo y corresponden a saldos pendientes de cobro con las mismas empresas del grupo, derivados de movimientos de tesorería registrados a través de cuentas corrientes entre compañías, ya que Masa Rental centraliza la gestión de caja con sus participadas:

1. Unión Intercontinental, S.A.U.: 6.407.261€
2. Hijos de Justo y Manoli, S.L.U: 765.505€
3. Manoli Construcciones Promociones y Ventas Masa, S.A.U.: 701.389€
4. Quemen Gestión de Inmuebles: 170.000€

Sensitivity: C2 Internal

Este epígrafe no ha sufrido variaciones significativas a 30 de junio de 2025.

Deudas con entidades de crédito: Corto y Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2024, el importe total de la deuda bancaria asciende a 631.603 €, de los cuales 529.636 € corresponden a deuda a largo plazo y 101.967 € a corto plazo.

Esta deuda se deriva de un préstamo hipotecario formalizado con Bankinter, respaldado mediante garantía hipotecaria sobre dos inmuebles propiedad de la Sociedad, ubicados en Alicante:

- Activo 5: Restaurante "Wok Mil Palmeras & Orenes" en Urbanización Mil Palmeras, en Pilar de la Horadada, y
- Activo 6: Unidad "Supermercado Dialprix" en el Centro Comercial de Gran Alacant, en Santa Pola (Alicante).

A 30 de junio de 2025, la deuda a largo plazo se ha reducido en un 0,92 %, mientras que la deuda a corto plazo ha disminuido en un 47 %.

Pasivos por impuesto diferido

A término del ejercicio de 2024, este saldo de 18.149.692€ representa el efecto fiscal de la revaloración de los activos y pasivos asumidos por parte de la sociedad en el momento de su constitución. A 30 de junio de 2025, este epígrafe se mantiene sin variaciones.

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

La presente partida asciende a 3.394.767€ al término del ejercicio 2024 y corresponde a las cuentas por pagar con empresas del grupo por los siguientes importes:

- Manoli Hotels Alicante, S.L.: 2.220.736€
- Masa Capital, S.L.: 1.174.031€

Dichos importes tienen su origen en movimientos de tesorería entre compañías registrados en cuentas corrientes internas, dentro del marco de una gestión centralizada de caja.

A 30 de junio de 2025, el presente epígrafe experimenta un incremento del 58% respecto al importe registrado a 31 de diciembre de 2024.

Tanto para la Compañía como para sus participadas, los movimientos de este epígrafe se registran a través de anotaciones en cuenta corriente, las cuales quedarán eliminadas una vez se finalice la fusión, detallada en el apartado 5 de la sección 1.4.1 del presente DIAM.

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</u>

Importe neto de la cifra de negocios

Al cierre del ejercicio 2024, el importe neto de los ingresos generados asciende a 35.067€. La totalidad de los ingresos de la sociedad corresponde a arrendamientos y servicios

Sensitivity: C2 Internal

complementarios al alquiler, como la refacturación de gastos que Masa Rental soporta por cuenta de los inquilinos.

Otros gastos de explotación

A 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los gastos recogidos en este epígrafe corresponden a servicios profesionales independientes como la provisión de la auditoría de 2024, alcanzando una suma de 40.000€. A fecha 30 de junio de 2025, otros gastos de explotación ascienden a 108.459 €, correspondientes a honorarios devengados por asesores, abogados y servicios de consultoría.

c) Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Emisor y sus Filiales correspondiente al periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2025

A continuación, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025. Este estado se ha preparado con el propósito de ofrecer una visión global de la evolución y situación financiera y operativa del Grupo hasta dicha fecha.

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	30/06/2025(*)
Importe neto de la cifra de negocios	149.561
Aprovisionamientos	(15.198)
Otros gastos de explotación	(535.763)
Otros ingresos de explotación	2.040.982
Gastos de personal	(113.014)
Amortización del inmovilizado	(402.792)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**1.123.776**
Ingresos financieros	28.453
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	150.468
Diferencias de cambio	(516)
Gastos financieros	(120.171)
RESULTADO FINANCIERO	**58.234**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**1.182.010**
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**1.182.010**

(*) Cifras correspondientes al ejercicio transcurrido desde 1 de enero de 2025 a 30 de junio 2025, ni auditadas ni sometidas a revisión limitada.

1.9.1.1 Información financiera no auditada correspondiente al ejercicio 31 de diciembre 2024 y 2023 de UNION INTERCONTINENTAL, S.A. y MANOLI HOTELES ALICANTE, S.L.

Dado que las cifras anteriores corresponden únicamente al ejercicio derivado de la escisión financiera de la sociedad Masa Rental a fecha 21 de noviembre de 2024, y no reflejan un año completo de actividad ni la información consolidada de sus filiales, consideramos necesario, para comprender mejor la actividad del Grupo, presentar el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de las dos empresas del Grupo con los valores razonables más significativos.

Sensitivity: C2 Internal

a) Balance de situación abreviado Unión Intercontinental, S.A. (No auditado)

UNINSA ACTIVO	31/12/2023	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	**15.216.958**	**21.017.661**
Inversiones inmobiliarias	15.203.150	21.004.983
Inversiones financieras a largo plazo	12.000	12.000
Activos por impuesto fraccionado	1.808	678
ACTIVO CORRIENTE	**5.133.270**	**4.382.953**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	734.192	50.289
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	63.887	50.289
Otros deudores	670.305	-
Inversiones financieras a corto plazo	4.291.896	4.024.154
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	107.182	308.509
TOTAL ACTIVO	**20.350.228**	**25.400.614**
UNINSA PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**31/12/2023**	**31/12/2024**
PATRIMONIO NETO	**11.539.319**	**12.734.007**
Capital	1.929.670	1.929.670
Reservas	8.701.538	9.609.649
Resultado del ejercicio	908.111	1.194.688
PASIVO NO CORRIENTE	**3.002.285**	**4.674.071**
Deudas a largo plazo	3.002.285	4.674.071
Deudas con entidades de crédito	1.771.098	3.818.867
Acreedores res por arrendamiento financiero	664.616	613.697
Otras deudas a largo plazo	566.571	241.507
PASIVO CORRIENTE	**5.808.624**	**7.992.535**
Deudas a corto plazo	741.386	1.181.067
Deudas con entidades de crédito	284.813	729.824
Acreedores y Otras deudas a corto plazo	49.059	51.243
Otras deudas a corto plazo	407.514	400.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.535.959	6.409.639
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.411.838	401.829
Proveedores	1.399.367	156.135
Otros acreedores	12.471	245.694
Periodificaciones a corto plazo	119.441	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**20.350.228**	**25.400.614**

b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada Unión Intercontinental, S.A. (No auditado)

UNION INTERCONTINENTAL, S.A. CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2023	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	**-**	**13.000**
Aprovisionamientos	(6.973)	(2.666)
Otros ingresos de explotación	1.517.933	2.039.580
Otros gastos de explotación	(517.179)	(907.551)
Amortización del inmovilizado	(156.586)	(202.744)
Otros resultados	(16.923)	(8.280)

Sensitivity: C2 Internal

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**820.272**	**931.339**
Ingresos financieros	5.965	1.139
Gastos financieros	(50.367)	(169.639)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	228.309	593.013
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(3.098)	(1.570)
RESULTADO FINANCIERO	**180.809**	**422.943**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**1.001.081**	**1.354.282**
Impuestos sobre beneficios	(92.970)	(159.594)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**908.111**	**1.194.688**

Balance

Inversiones Inmobiliarias

Al cierre del 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias representan un 83% de los activos totales de UNINSA, equivalente a un valor neto contable de 21.004.983€.

Durante el ejercicio 2024, este epígrafe registró un incremento de 5.801.833€ respecto al saldo del 31 de diciembre de 2023, explicado principalmente por la adquisición y renovación de los activos 60 y 20, respectivamente.

Inversiones Financieras a Largo y Corto Plazo

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones financieras a largo plazo ascienden a 12.000 €, manteniéndose sin variación con respecto al cierre del ejercicio anterior. Esta partida está compuesta exclusivamente por el epígrafe "Otros activos financieros".

Por su parte, las inversiones financieras a corto plazo alcanzan un importe de 4.024.154 €, compuesto principalmente por instrumentos de patrimonio, entre los que se incluyen participaciones en fondos de inversión y en el capital social de otras entidades jurídicas, cuyo valor conjunto asciende a 3.959.406 €.

Deudas con entidades de crédito largo y corto plazo

A finales del ejercicio de 2024, el importe total de la deuda bancaria asciende a 5.213.631€, de los cuales 4.432.564€ corresponden a deuda a largo plazo y 781.067€ a corto plazo.

Esta deuda se deriva de distintos préstamos formalizado con los bancos Ibercaja, Sabadell y Bankinter por los siguientes importes:

- Ibercaja: Un préstamo personal por 1.000.000€ y un leasing por 1.743.166€. A 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente para ambos contratos es de 889.050€ y 664.940€, respectivamente.
- Banco Sabadell: Dos préstamos mercantiles por un total de 1.100.000 €. El saldo pendiente es de 985.766 € al cierre del ejercicio 2024.

Sensitivity: C2 Internal

- Bankinter: 2 préstamos por un total de 2.700.000 €. Al cierre de 2024, el saldo pendiente disminuye a un valor igual a 2.590.937 €
- Los 82.938€ restantes, corresponden a los saldos de deuda por confirming y financiación de impuestos con Bankinter a 31 de diciembre de 2024.

Para más detalles sobre estos préstamos, consultar la sección 1.5.

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El valor de este epígrafe experimentó un incremento sobre este préstamo del 81% entre un ejercicio y otro, ascendiendo a un valor igual a 6.409.639€ en diciembre de 2024.

Este importe hace referencia a los saldos pendientes con Masa Rental correspondientes a las aportaciones realizadas en el marco de la escisión financiera

Cuenta de pérdidas y ganancias

Importe neto de la cifra de negocios

Al cierre del ejercicio 2024, el presente epígrafe alcanza una cifra de 13.000€ (cero € en el ejercicio 2023). Bajo este concepto, se registran actividades principalmente ligadas a la facturación de algunas comisiones por intermediación.

Otros ingresos de explotación

Esta partida presenta un importe de 2.039.580€ al cierre del ejercicio de 2024, equivalente a un crecimiento del 34% en comparación con el ejercicio anterior. La práctica totalidad del importe corresponde a arrendamientos y servicios complementarios al alquiler, como la refacturación de gastos que MASA RENTAL soporta por cuenta de los inquilinos.

Otros gastos de explotación

A 31 de diciembre de 2024, la partida Otros gastos de explotación asciende a 907.551€, equivalente a un incremento del 75% en comparación con el ejercicio de 2023. Este crecimiento se debe principalmente al incremento en gastos de reparaciones y conservación, servicios de luz y agua, servicios de apoyo a la gestión, gastos de comunidad, servicios profesionales independientes e impuesto sobre los bienes inmuebles.

Variación del valor razonable de instrumentos financieros

Este epígrafe recoge la variación en el valor razonable de los instrumentos financieros descritos en el epígrafe del balance de situación denominado inversiones financieras a corto plazo.

b) Balance de situación abreviado Manoli Hoteles Alicante, S.L. (No auditado)

MANOLI HOTELS ACTIVO	31/12/2023	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	**2.089.645**	**2.317.150**
Inmovilizado material	1.891.989	2.115.501
Inversiones inmobiliarias	132.200	194.506

Sensitivity: C2 Internal

Inversiones financieras a largo plazo	8.005	5.794
Activos por impuesto fraccionado	57.451	1.349
ACTIVO CORRIENTE	**2.855.330**	**2.700.528**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	69.367	715
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	306	715
Otros deudores	69.061	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.317.613	2.220.736
Inversiones financieras a corto plazo	442.118	427.839
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.232	51.238
TOTAL ACTIVO	**4.944.975**	**5.017.678**
MANOLI HOTELS PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**31/12/2023**	**31/12/2024**
PATRIMONIO NETO	**4.729.402**	**4.763.326**
Capital	604.005	604.005
Reservas	1.943.642	4.125.396
Resultado del ejercicio	2.181.755	33.925
PASIVO NO CORRIENTE	**0**	**0**
Deudas a largo plazo	0	0
PASIVO CORRIENTE	**215.573**	**254.352**
Deudas a corto plazo	40.530	44.410
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	175.043	209.942
Proveedores	3.397	8.410
Otros acreedores	171.646	201.532
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**4.944.975**	**5.017.678**

c) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada Manoli Hoteles Alicante, S.L (No auditado)

MANOLI HOTELES ALICANTE CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2023	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	**790.727**	**627.855**
Aprovisionamientos	(94.231)	(50.099)
Otros ingresos de explotación	484.960	509.981
Gastos de personal	(303.831)	(311.652)
Otros gastos de explotación	(581.807)	(586.499)
Amortización del inmovilizado	(156.022)	(88.066)
Otros resultados	8.623	(4.788)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**148.419**	**96.732**
Ingresos financieros	734	1.747
Gastos financieros	(1.157)	(49)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.694	25.721
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	2.080.941	-
RESULTADO FINANCIERO	**2.092.212**	**27.419**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**2.240.631**	**124.151**
Impuestos sobre beneficios	(58.876)	(90.226)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**2.181.755**	**33.925**

Balance

Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias

Sensitivity: C2 Internal

A 31 de diciembre de 2024, la suma de estos epígrafes representa un 46% de los activos de MANOLI HOTELES. De acuerdo con los criterios contables aplicables, los inmuebles vinculados directamente a la actividad hotelera de MANOLI HOTELES deben clasificarse como inmovilizado material, dado que se emplean para la explotación hotelera. Por el contrario, únicamente los activos destinados de forma exclusiva al arrendamiento independiente de la actividad hotelera se registran como inversiones inmobiliarias.

El inmovilizado material asciende a un valor neto contable de 2.115.501 € al cierre de 2024 (42% del total de activos) y se compone de:

- Terrenos y construcciones: 1.822.485 €
- Instalaciones técnicas y otro inmovilizado: 255.176 €
- Inmovilizado en curso y anticipos: 37.840 €

La variación frente al ejercicio 2023 supone un incremento neto de 223.512 €, explicado principalmente por la adquisición de instalaciones y por las mejoras efectuadas en los activos 11 y 12 de la tabla de activos incluida en la Sección 1.4.2, destinados a uso vacacional. Las reformas asociadas se detallan en la Sección 1.5 del presente DIAM.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, este epígrafe representa el 44% del total de activos y se trata de los saldos mantenidos con la matriz, Masa Rental, por importe de 2.220.736€.

Dichos importes tienen su origen en movimientos de tesorería entre compañías registrados en cuentas corrientes internas, dentro del marco de una gestión centralizada de caja.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2024, el importe neto de la cifra de negocios de la MANOLI HOTELES se sitúa en 627.855 €, lo que representa una disminución de 162.872 € respecto al ejercicio anterior, equivalente a un descenso del 21% en comparación con 2023. Esto se debe a la reforma realizada en 2024 para la tercera planta del hotel (activo 11), que generó como consecuencia una disminución en las habitaciones disponibles y, por ende, en los ingresos.

La práctica totalidad de estos ingresos proviene de la prestación de servicios de alojamiento, así como de servicios complementarios asociados, tales como alimentación, custodia y otros servicios relacionados, como la refacturación de gastos que Masa Rental soporta por cuenta de los inquilinos.

Otros ingresos de explotación

A 31 de diciembre de 2024, la partida presenta un importe de 509.981€, equivalente a un 81% del resultado del ejercicio. La práctica totalidad del importe correspondiente al alquiler de vivienda de corta estancia a clientes nacionales e internacionales (*Coliving*).

Sensitivity: C2 Internal

Gastos de personal

Al cierre del ejercicio 2024 esta partida incluye principalmente los sueldos y salarios y la seguridad social de los 2 empleados de la sociedad.

Otros gastos de explotación

Al cierre del ejercicio 2024, el presente epígrafe asciende a 586.499€, los cuales provienen de servicios profesionales independientes y servicios exteriores (principalmente impuestos, reparación y conservación y suministros) al ejercicio cerrado a fecha de 31 de diciembre de 2024.

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 anuales abreviados y auditados de Masa Rental Socimi, S.A. correspondiente al cierre de 31 de diciembre 2024 (véase Anexo I) han sido auditadas por Deloitte Auditores, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 16 de mayo de 2025 en el que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

En el momento de redactar este DIAM, no hay procedimientos judiciales en curso que supongan un riesgo para la actividad de la Compañía.

1.9.4. Información financiera proforma

No aplica.

1.9.5. Transacciones con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2024, los saldos con partes vinculadas son los siguientes:

A. MASA RENTAL SOCIMI S.A.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	**31/12/2024**
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	8.044.156,00 €
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	3.394.767,00 €

Saldos a Cobrar con Empresas del Grupo	**31/12/2024**
Hijos de Justo y Manoli, S.L.	765.505,00 €
Manoli Construcciones Promociones y Ventas, S.A.	701.389,00 €
Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.	170.000,00 €
Unión Intercontinental, S.A.	6.407.261,00 €
Total	**8.044.155,00 €**

B. MANOLI

Sensitivity: C2 Internal

Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Inversiones a largo plazo, empresas del grupo y asociadas	-
Otros pasivos financieros	(65.505,00 €)

C. MASA CONSTRUCCIONES

Operaciones con vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Servicios recibidos	5.319,00 €
Total	**5.319,00 €**

Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Otros pasivos financieros a corto plazo	(701.389,00 €)

D. MANOLI HOTELES

Operaciones con vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Servicios recibidos	148.194,00 €
Total	**148.194,00 €**

Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Otros pasivos financieros a corto plazo	2.220.737,00 €

E. QUEMEN

Operaciones con vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Servicios recibidos	282.522,00 €
Total	**282.522,00 €**

Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Otros pasivos financieros a corto plazo	(13.004.683,00 €)

Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas	31/12/2024
Masa Capital, S.L.	(12.834.683,00 €)
Masa Rental, S.L.	(170.000,00 €)

Sensitivity: C2 Internal

F. UNINSA

Operaciones con vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Servicios recibidos	586.794
Total	**586.794**

Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas	31/12/2024
	Entidad Dominante
Otros pasivos financieros a corto plazo	(6.409.639,00 €)

El origen de estos saldos proviene de la gestión centralizada de tesorería del Emisor y sus sociedades participadas, mientras que el origen de las transacciones corresponde a la prestación de servicios de apoyo a la gestión por parte de la entidad matriz a sus participadas.

Asimismo, el 1 de enero de 2025, se formalizó un nuevo contrato de prestación de servicios con Masa Capital, S.L., sociedad vinculada al Emisor y participada por los mismos accionistas, cuyos beneficiarios indirectos son los miembros del consejo de administración de la Compañía (véase sección 1.4.4).

1.10 Indicadores clave de resultado.

La Compañía 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 fecha de este DIAM, no han habido cambios significativos en la posición financiera de la Compañía desde el 31 de diciembre de 2024, y las tendencias se mantienen en línea con la información a 30 de junio de 2025, señalada en el apartado 1.9, sin que exista ningún hecho relevante adicional.

El Emisor cuenta con financiación suficiente para atender las inversiones previstas a corto y medio plazo durante el periodo 2025-2026, por lo que no se considera necesaria la contratación de nueva deuda en dicho horizonte temporal. No obstante, de cara a las inversiones proyectadas a largo plazo, correspondientes al periodo 2026-2028, la Sociedad se encuentra en proceso de negociación de una línea de crédito por importe de 10 millones de euros, destinada a cubrir aproximadamente el 50% de la financiación de dichas inversiones, tal y como se indica en la sección 1.5.

Sensitivity: C2 Internal

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 27 a 31 de los estatutos de la Compañía.

a) Estructura

De conformidad con el artículo 30 de los estatutos de la Compañía, Masa Renta 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 4 miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Justo Antonio Quesada Mendiola	Presidente	23 de junio de 2025
D. Manuel Quesada Mendiola	Vicepresidente	23 de junio de 2025
Dña. Cristina Quesada Mendiola	Secretaria Consejera	23 de junio de 2025
Dña. María José Quesada Mendiola	Vocal	23 de junio de 2025

c) Duración del mandato

De conformidad con el artículo 31 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, una o más veces por periodos iguales.

d) Poderes

Existen poderes otorgados a favor de los cuatro (4) administradores solidarios, quienes podrán ejercer de forma individual y solidaria amplias facultades de representación, con un límite cuantitativo de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €), cuando resulte aplicable. Dichos poderes se encuentran actualmente pendientes de inscripción en el Registro Mercantil.

Las facultades conferidas incluyen, a título enunciativo, la representación y uso de la firma social, gestión y contratación, disposición y operaciones bancarias, facultades cambiarias, representación de la sociedad ante deudores, en materia de personal, así como en el ámbito fiscal, judicial, extrajudicial y concursal.

Sensitivity: C2 Internal

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.

- ***D. Justo Quesada Mendiola***

Justo Quesada Mendiola, actual CEO y presidente del consejo de administración de la Compañía, cuenta con una sólida trayectoria en la gestión patrimonial y empresarial. Desde 1998, ha liderado la dirección y coordinación de las distintas ramas de negocio del grupo, impulsando su crecimiento y consolidación. Asimismo, desde 2001, ha estado al frente de la dirección de la rama patrimonial, gestionando activos estratégicos con una visión innovadora. Su formación académica incluye una licenciatura en administración y dirección de empresas por la Universidad Antonio de Nebrija, además de programas especializados en urbanismo, gestión inmobiliaria y empresa familiar en instituciones de prestigio como ICADE e IEB. Esta combinación de experiencia y formación lo posiciona como un referente en la gestión de patrimonios y activos inmobiliarios.

- ***D. Manuel Quesada Mendiola***

Con más de dos décadas de experiencia, Manuel Quesada Mendiola, actual vicepresidente del Consejo de Administración, ha desarrollado una sólida trayectoria en los sectores inmobiliario, hotelero y patrimonial, desempeñando roles clave dentro de su grupo empresarial desde 2001. Paralelamente, ha gestionado la expansión y los proyectos en la división patrimonial, impulsando estrategias de crecimiento y optimización de activos. Asimismo, ha dirigido la rama hotelera del grupo, consolidando su presencia en el sector. Su sólida formación académica incluye una licenciatura en Publicidad y Marketing por la Saint Louis University, así como múltiples programas de posgrado en urbanismo, gestión patrimonial y dirección de empresas familiares en prestigiosas instituciones como ICADE, IE Business School e IEB, lo que le ha permitido aportar una visión estratégica y especializada a su labor profesional.

- ***Dña. Cristina Quesada Mendiola***

Con una sólida formación en derecho y una amplia experiencia en el sector inmobiliario, Cristina Quesada Mendiola, Secretaria Consejera, ha desempeñado roles clave dentro del grupo empresarial. Entre 2003 y 2009, lideró el departamento jurídico, gestionando asuntos legales estratégicos para la Compañía. Desde 2009 hasta la actualidad, ha estado al frente de la Dirección de Ventas de la rama promotora, impulsando el crecimiento y la comercialización de proyectos inmobiliarios. Su trayectoria académica incluye una Licenciatura en Derecho por ICADE, junto con formación en relaciones internacionales en Harvard, urbanismo y gestión inmobiliaria en ICADE, y programas de empresa familiar y gestión patrimonial en IE e IEB, lo que le permite aportar una visión integral y estratégica a su labor.

Sensitivity: C2 Internal

- ***Dña. María José Quesada Mendiola***

Con una trayectoria profesional que combina arquitectura, marketing y gestión agrícola, María José Quesada Mendiola, Consejera, ha desarrollado una visión estratégica y multidisciplinaria dentro del grupo empresarial. Su carrera comenzó en el sector arquitectónico, desempeñándose como Project Manager en Estudio Arquitectura Febrero 28, donde participó en el desarrollo y ejecución de proyectos. Más adelante, entre 2013 y 2018, asumió la dirección del departamento de marketing de la Compañía, impulsando estrategias comerciales y de posicionamiento. Desde 2018, lidera la rama agrícola, enfocándose en su crecimiento y expansión. Su formación académica incluye un título en Arquitectura Superior por la Universidad Europea de Madrid, además de especializaciones en urbanismo, dirección comercial y gestión patrimonial en instituciones como ICADE, IDE e IEB, lo que le ha permitido aportar un enfoque integral e innovador en cada área de su gestión.

El gobierno corporativo de la Compañía consta también de un **Comité de Dirección**, cuya función es la de gestión ejecutiva y la coordinación transversal de la Compañía. Sus funciones abarcan la validación de la estrategia, aprobación de presupuestos e inversiones, supervisión de la actividad y procesos internos, así como la definición de objetivos, proyectos y políticas clave. También informa periódicamente al Consejo de Administración y evalúa oportunidades de inversión. El Comité de dirección se reúne mensualmente y está integrado por el Consejo de Administración y el director general, José Gabriel Pastor Martínez cuya trayectoria profesional es la siguientes:

- ***D.*** **José Gabriel Pastor Martínez**

Con más de veinte años de experiencia en gestión financiera y liderazgo corporativo, José Gabriel Pastor Martínez, director general y CFO del Emisor, ha desarrollado su carrera en compañías multinacionales de diversos sectores. Inició en consultoría y auditoría en PwC, donde trabajó en proyectos internacionales, para después asumir responsabilidades de control financiero en Grupo Jofel e INAER. Entre 2013 y 2022 fue CFO de Grupo Gaviota, con presencia en más de 12 países, liderando finanzas, administración y sistemas. Desde 2022 ocupa la dirección financiera del Grupo Masa, donde coordina las áreas corporativas de finanzas, personal y sistemas. Su formación incluye un MBA por ESADE, un Máster Ejecutivo en Dirección Financiera por IE Business School y programas avanzados en gestión de activos inmobiliarios y real estate, aportando una visión estratégica y global a la Compañía.

Cabe señalar que José Gabriel Pastor Martínez no es empleado directo de la Compañía, sino de Masa Capital, sociedad perteneciente al Grupo Masa, con la que la Compañía ha suscrito un contrato de prestación de servicios de apoyo a la gestión (véase sección 1.4.4). En virtud de dicho contrato, Masa Capital factura a la Compañía un importe mensual de 3.500 euros, que incluye la nómina de José Gabriel Pastor Martínez.

Ninguno de los consejeros de la Compañía 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.

Sensitivity: C2 Internal

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

Los 4 integrantes del Consejo de Administración tienen lazos familiares al ser hermanos. Adicionalmente, ningún empleado de la Compañía 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 31 de los estatutos de la Compañía, "El cargo de administrador será gratuito, sin perjuicio de cualquier otra retribución que, por prestaciones distintas a las propias del Administrador, pueda percibir la persona que ostente dicho cargo. No obstante, lo anterior, se rembolsará a los miembros del Órgano de Administración los gastos en los que incurran con motivo del desempeño del cargo."

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.

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.

A la fecha de este DIAM, los miembros del Consejo de Administración poseen, de manera indirecta, el 100% del capital social de la Compañía, conforme a lo detallado en la sección 1.15 y reflejado en la tabla adjunta.

Consejo de Administración	Participación %
D. Justo Quesada Mendiola (indirectamente, a través de Solway Capital S.L.U.)	25%
D. Manuel Quesada Mendiola (indirectamente, a través de Harbour Island S.L.U	25%
Dña. Cristina Quesada Mendiola (indirectamente, a través de Springdream S.L.U.))	25%
Dña. María José Quesada Mendiola (indirectamente, a través de Maquemen S.L.U)	25%
Total	**100%**

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 presente DIAM, (i) D. Justo Quesada Mendiola, presidente del Consejo de Administración; (ii) D. Manuel Quesada Mendiola, vicepresidente del Consejo; (iii) Dña. Cristina Quesada Mendiola, secretaria del Consejo; y (iv) Dña. María José Quesada Mendiola, consejera de la Compañía, son accionistas indirectos del Emisor, así como de Masa Capital, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Masa cuya actividad no coincide con el objeto social del Emisor.

Asimismo, los citados consejeros poseen indirectamente participaciones en el capital social de otras entidades del Grupo Masa, cuyas actividades difieren igualmente del objeto social del Emisor.

Sensitivity: C2 Internal

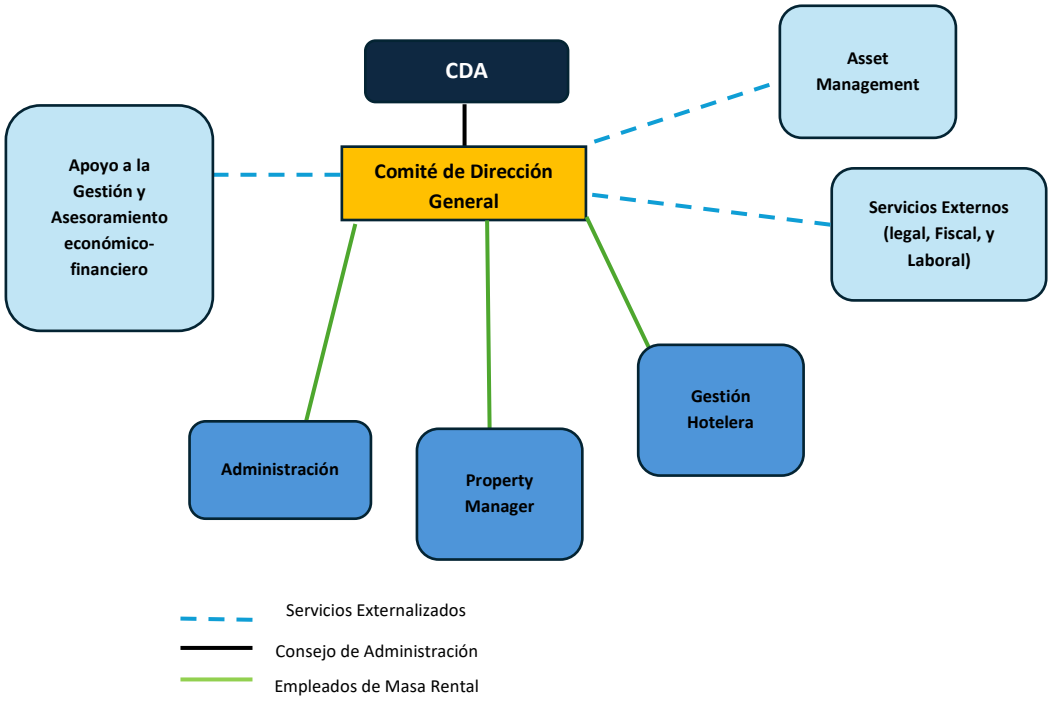
Tal y como se describe en la sección 1.4.4. del presente DIAM, con fecha 1 de enero de 2025 el Emisor suscribió con Masa Capital, S.L. un contrato de prestación de servicios de asesoramiento económico-financiero, estratégico y administrativo. Cabe mencionar que Masa Capital S.L. es el principal proveedor de la Sociedad desde el punto de vista individual a 31 de diciembre de 2024. Dada la relación existente entre las partes, esta circunstancia podría dar lugar a potenciales conflictos de interés en el seno de los órganos de administración de la Compañía.

En este sentido, debe tenerse en cuenta lo señalado en la sección 1.18.1 "Riesgos operativos y de valoración – Riesgo derivado de las relaciones con partes vinculadas", donde se analiza con mayor detalle este posible riesgo.

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A la fecha del presente DIAM, la Compañía cuenta con tres empleados: un responsable de administración, encargado de la gestión administrativa, contable y financiera de la sociedad; un property manager, responsable de la gestión integral de los activos inmobiliarios, su mantenimiento, rentabilidad y explotación; y un gestor hotelero, encargado de la gestión operativa del complejo hotelero ubicado en la urbanización Mil Palmeras (Alicante), coordinando los servicios, el personal y el mantenimiento junto al gestor externo.

En cuanto a la distribución geográfica, todo el personal implicado en la operativa de la Compañía se encuentra en España, concretamente en la ciudad de Alicante, donde se ubica la sede central del Grupo.



1.15 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

Sensitivity: C2 Internal

La tabla que se muestra a continuación refleja la estructura accionarial de la Compañía, cuya propiedad se distribuye equitativamente entre cuatro sociedades: SOLWAY CAPITAL, S.L.U., SPRINGDREAM, S.L.U., HARBOUR ISLAND, S.L.U. y MAQUEMEN, S.L.U., cada una con una participación directa del 25 %. A su vez, estas sociedades están íntegramente participadas por distintos accionistas: D. Justo Quesada Mendiola, Dña. Cristina Quesada Mendiola, D. Manuel Quesada Mendiola y Dña. María José Quesada Mendiola, respectivamente, quienes ejercen un control indirecto sobre Masa Rental, también en una proporción del 25 % cada uno, a través de sus respectivas sociedades.

Accionistas	Porcentaje Directo	Porcentaje Indirecto	Acciones
Solway Capital S.L.U.	25%	-	220.000
D. Justo Quesada Mendiola	-	25%	-
Springdream S.L.U.	25%	-	220.000
Dña. Cristina Quesada Mendiola	-	25%	-
Harbour Island S.L.U.	25%	-	220.000
D. Manuel Quesada Mendiola	-	25%	-
Maquemen S.L.U.	25%	-	220.000
D. María José Quesada Mendiola	-	25%	-
Total	**100%**	**100%**	**880.000**

El título de propiedad de las acciones se acredita mediante la escritura de fusión por absorción y transformación en sociedad anónima, otorgada el 7 de julio de 2025 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Gardeazábal del Río, bajo el número 3.181 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de julio de 2025, en la Hoja M-840852, IRUS 1000437932162, folio electrónico, inscripción 2.

1.16 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión celebrada el 23 de septiembre de 2025 declaró que, tras haber llevado a cabo el análisis correspondiente con la diligencia debida, considera que la Compañía dispone de capital circulante ("**working capital**") suficiente para desarrollar su actividad durante los doce meses siguientes a la fecha de incorporación al mercado.

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.

El Consejo de Administración de la Compañía declara por unanimidad que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno (Anexo VI) 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 ("**Circular 3/2023**").

1.18 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Masa Rental 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

Sensitivity: C2 Internal

riesgos mencionados a continuación y la información pública disponible sobre el Emisor en todo momento.

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 Masa Rental. También es importante destacar que estos riesgos podrían afectar negativamente al precio de las acciones de Masa Rental, lo que podría resultar en una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben evaluar cuidadosamente si invertir en acciones de Masa Rental 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 Masa Rental 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 Masa Rental.

1.18.1 Riesgos operativos y de valoración

Riesgo de concentración de ingresos en determinados activos

Del total de la cartera de activos de la Compañía, seis representan más del 70 % de los ingresos totales del Emisor a 31 de diciembre de 2024. Esta concentración genera una dependencia significativa de dichos activos para la obtención de rentas y expone a la Compañía a un mayor riesgo ante posibles fluctuaciones del mercado, incidencias operativas o variaciones en la ocupación de estos inmuebles.

La pérdida, desocupación o deterioro de alguno de los activos con mayor peso en la cartera podría tener un impacto material adverso en la capacidad de generación de ingresos y en la estabilidad financiera de la Compañía, dada la limitada diversificación de su cartera.

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 del Emisor. No obstante, la Compañía 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 Compañía, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe de valoración de las acciones de la Compañía emitido el 15 de septiembre de 2025 por Valmesa. Para este propósito, la Compañía ha considerado varias hipótesis, incluyendo el período de

Sensitivity: C2 Internal

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 Compañía podría ser menor, afectando consecuentemente las actividades, proyecciones, resultados o posición financiera y patrimonial de la Compañía.

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 Compañía, 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 Compañía. Al valorar los activos inmobiliarios, Valmesa 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. Si estos elementos subjetivos evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Compañía sería menor y podría afectar consecuentemente la situación financiera, las ganancias o la valoración de la Compañía.

Riesgos asociados al sector inmobiliario

La actividad de la Compañía depende de forma significativa de la evolución del sector inmobiliario español, estrechamente condicionada por el entorno económico, financiero y político. Cualquier variación relevante en estos factores podría tener un impacto adverso material sobre las actividades, resultados, proyecciones 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.

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 Compañía cuenta, entre sus activos, con suelos urbanos destinados al desarrollo y/o rehabilitación de proyectos inmobiliarios a ejecutar en el corto y medio plazo, cuya promoción y explotación podría requerir la obtención de licencias urbanísticas, permisos y autorizaciones administrativas específicas. Asimismo, determinados activos en explotación también pueden estar sujetos a la renovación o actualización de licencias ya existentes.

La concesión de tales autorizaciones depende de las autoridades competentes y puede verse retrasada, condicionada o, en determinados casos, denegada. En consecuencia, cualquier demora o

Sensitivity: C2 Internal

imposibilidad en su obtención podría afectar de manera significativa al calendario previsto de desarrollo de proyectos y, en general, a la capacidad del Emisor para explotar sus activos, con un impacto adverso en su actividad, resultados y situación financiera.

Riesgo derivado de las relaciones con partes vinculadas.

A cierre del ejercicio 2024, el Emisor mantenía saldos con distintas sociedades vinculadas, todas ellas integradas en Masa Rental tras la fusión por absorción de julio de 2025, con la excepción de Manoli Construcciones Promociones y Ventas, S.A., cuya fusión se encuentra en curso y se prevé completar antes de finalizar el año 2025.

Actualmente, la principal operación con partes vinculadas es el contrato de prestación de servicios suscrito con Masa Capital, S.L. el 1 de enero de 2025, mediante el cual esta sociedad presta al Emisor servicios de asesoramiento económico-financiero, estratégico y administrativo.

La existencia de este contrato implica una dependencia significativa de una sociedad vinculada para funciones críticas de gestión y control. Ello podría dar lugar a potenciales conflictos de interés en la determinación de las condiciones económicas o en la prestación efectiva de los servicios. Asimismo, la eventual terminación, incumplimiento o modificación desfavorable del contrato podría afectar a la adecuada administración y desempeño operativo del Emisor.

Riesgo de dependencia de proveedor principal.

El Emisor concentra una parte significativa de sus servicios de apoyo a la gestión en Masa Capital, S.L., sociedad vinculada que comparte la misma estructura accionarial y con la que mantiene un contrato de prestación de servicios suscrito el 1 de enero de 2025. Este proveedor ofrece servicios de asesoramiento económico-financiero, gestión administrativa y apoyo a la dirección, concentrando cerca del 79% de los gastos por servicios externos del periodo analizado.

Esta concentración implica una dependencia operativa significativa, ya que una posible modificación o cese del contrato podría afectar al funcionamiento del Emisor, especialmente en la planificación financiera, la gestión contable y la administración corporativa.

Asimismo, la vinculación societaria entre ambas entidades podría dar lugar a riesgos potenciales de conflicto de interés o a condiciones contractuales distintas de las que se obtendrían en un contexto estrictamente de mercado. No obstante, el Emisor considera que dichos riesgos son moderados y gestionables, en la medida en que los servicios prestados podrían ser asumidos por otros proveedores especializados en condiciones comparables, y que la relación entre las partes se encuentra formalizada contractualmente en términos de transparencia y estabilidad.

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.

Sensitivity: C2 Internal

No obstante, la Compañía ha suscrito 16 pólizas de seguro con varias compañías aseguradoras para cubrir los riesgos de daños materiales. Consulte la sección 1.6.1 "Descripción de los activos inmobiliarios" del presente DIAM para más información.

1.18.2 Riesgos financieros

Falta de capacidad para obtener financiación destinada a nuevas inversiones

La Compañía contempla la posibilidad de realizar adquisiciones en el futuro y, en caso de presentarse oportunidades de inversión atractivas, podría requerir financiación adicional para llevarlas a cabo. Si se necesitara financiación en el futuro, se realizaría en forma de capital y/o a través de préstamos bancarios, tal y como se está haciendo para las inversiones previstas en 2026-2028, para las cuales se está negociando una línea de crédito de 10 millones de euros destinada a financiar aproximadamente el 50% de dichas inversiones.

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 financiación externa a través de bancos o aportaciones de socios. La capacidad de obtener financiación externa 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 derivado de contratos de financiación futuros

En el caso de que la Compañía no dispusiera de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, podría verse obligada 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.

Riesgo de ejecución hipotecaria sobre activos inmobiliarios

A la fecha de presentación de este DIAM, determinados inmuebles de la SOCIMI se encuentran gravados con hipotecas a favor de Bankinter, S.A. En particular, los activos 68 y 31 están hipotecados, con un saldo pendiente de 1.875.067 € a 30 de junio de 2025.

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de dichos préstamos, Bankinter, S.A. estaría facultada para ejecutar las garantías hipotecarias, lo que podría derivar en la adjudicación de los activos gravados a la entidad financiera y, en consecuencia, afectar a la composición patrimonial del Emisor.

Riesgo de endeudamiento y de exposición a las tasas de interés

A la fecha de presentación del presente DIAM, el Emisor mantiene una deuda con entidades de crédito cuyo saldo pendiente ascendía, a 30 de junio de 2025, a 4.782.517€, derivada de contratos de

Sensitivity: C2 Internal

financiación referenciados a tipos de interés variables. Esta circunstancia implica que la Compañía se encuentra directamente expuesta a las fluctuaciones de los tipos de referencia que determinan el coste de la deuda.

Adicionalmente, con fecha 3 de octubre de 2025, el Emisor suscribió un préstamo mercantil con Banco Sabadell por importe de 250.000 €.

En los últimos años, el entorno macroeconómico ha estado condicionado por un incremento sostenido de los precios que llevó a los Bancos Centrales a aplicar políticas monetarias restrictivas, reflejadas en sucesivas subidas de los tipos de interés oficiales. Aunque en los últimos meses la tendencia ha sido descendente, no puede descartarse que en el futuro se produzcan nuevas subidas de tipos.

Un aumento de los tipos de interés podría encarecer el acceso al crédito y elevar el coste de la financiación existente, lo que repercutiría directamente en el Emisor mediante un incremento de sus gastos financieros. En tal escenario, existe el riesgo de que los flujos de caja generados por los ingresos de arrendamiento de la cartera inmobiliaria resulten insuficientes para atender puntualmente las obligaciones derivadas de los contratos de deuda vigentes.

En caso de incumplimiento en el pago del principal o de los intereses, los prestamistas tendrían la facultad de declarar la resolución anticipada de los contratos, exigir el vencimiento anticipado de la deuda y, en última instancia, ejecutar las garantías hipotecarias constituidas.

La materialización de estas circunstancias podría afectar de manera significativa y adversa al negocio del Emisor, a sus resultados operativos, a sus perspectivas de crecimiento y a su situación financiera, económica y patrimonial.

1.18.3 Riesgos legales y regulatorios

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 Compañía, esto podría afectar su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

Riesgo de litigios

El Emisor actualmente no se encuentra envuelto en 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 embrago, 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

Sensitivity: C2 Internal

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

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el 23 de septiembre de 2025, aprobó la adopción del régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen otorga determinadas ventajas fiscales, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente.

En caso de incumplimiento de alguno de estos requisitos, o de producirse modificaciones en la legislación aplicable, la Compañía podría perder los beneficios fiscales derivados de dicho régimen, lo que tendría un impacto negativo en su carga tributaria, sus resultados y su posición financiera.

Asimismo, eventuales cambios futuros en la normativa fiscal, tanto a nivel nacional como internacional, podrían afectar al tratamiento impositivo de los dividendos distribuidos y, en consecuencia, a la rentabilidad percibida por los accionistas.

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.

Sensitivity: C2 Internal

Riesgos derivados del cambio de titularidad de contratos y de propiedad de los activos

Se aprecia un riesgo puntual de desalineación registral en seis viviendas antiguas de Manoli Construcciones por transmisiones históricas no elevadas a público, el Registro reflejaría aún a la sociedad como titular cuando la propiedad efectiva correspondería a terceros. Mientras se completa la actualización, podría existir una exposición teórica a doble disposición/ "doble venta" y, en contratos de época, podrían operar cláusulas penales por doble venta

Este desajuste podría generar fricción operativa en procesos que requieran trazabilidad registral plena (p. ej., financiación, garantías o transmisión).

Como mitigación, el Emisor esta subsanando activamente la situación, formalizando la regularización registral y dos de las seis viviendas ya habrían sido dadas de baja, previéndose que las cuatro restantes queden dadas de baja en los próximos dos meses.

Asimismo, 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 inscritos todos los inmuebles.

1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores

Riesgo de iliquidez de las acciones y volatilidad

Las acciones de la Compañía no han sido objeto de negociación previa en ningún mercado de valores. En consecuencia, no existe actualmente un mercado activo para las mismas y se espera que, tras su incorporación a BME Scaleup, las acciones constituyan un valor ilíquido, sin liquidez en el mercado (tal y como se indica en la sección 2.2). Por tanto, no se prevé que exista un volumen significativo de contratación ni que se desarrolle un mercado de negociación activo o profundo que facilite la compraventa de los títulos. Asimismo, tal y como se recoge en el apartado 2.7, la Compañía no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones.

Invertir en acciones en BME Scaleup conlleva un nivel de riesgo superior al de los valores admitidos a negociación en un mercado regulado, sin que exista garantía alguna de revalorización. El precio de las acciones podrá verse afectado por diversos factores, entre ellos la evolución general de los mercados, la realización de operaciones de volumen relevante, los resultados financieros del Emisor, cambios regulatorios o las condiciones económicas y políticas externas.

Los inversores deben ser plenamente conscientes de que el precio de las acciones puede no reflejar el valor subyacente de la Compañía y que existe el riesgo de pérdida parcial o total de la inversión realizada, dada la muy limitada liquidez esperada del valor.

Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Compañía

En el futuro, la Compañía 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

Sensitivity: C2 Internal

derechos de conversión por parte de titulares de bonos convertibles en acciones de la Compañía o de titulares de instrumentos similares convertibles en acciones de la Compañía. En tales supuestos, los accionistas de la Compañía 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 Compañía. En consecuencia, la ejecución por Masa Rental de acuerdos de aumento de capital implicaría una significativa dilución de los accionistas de la Compañía a la fecha de ejecución del correspondiente aumento.

Riesgos vinculados con las recomendaciones de buen gobierno

Al no tener BME Scaleup la consideración de mercado regulado, ciertas obligaciones o recomendaciones en materia de buen gobierno corporativo no son obligatorias para el Emisor. En este sentido, a fecha del DIAM, la Compañía no cuenta con una Comisión de Auditoría, una Comisión de Nombramientos o una Comisión de Retribuciones, ni ha designado consejeros independientes o implementado todas las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esto supone que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma trasparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

Riesgos vinculados al incumplimiento de las obligaciones derivadas de la negociación de la Compañía en el BME Scaleup

La condición de Compañía incorporada a negociación en un sistema multilateral de negociación implica la necesidad de cumplir con determinadas obligaciones de transparencia, abuso de mercado y reporte a los organismos supervisores competentes, cuyo incumplimiento o cumplimiento defectuosos podrían ocasionar situaciones adversas para la Compañía, ya sea por sanciones o multas de los supervisores competentes, incluyendo la suspensión de cotización, o por una visión negativa de la Compañía por parte de los inversores o analistas financieros o el mercado en general, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Emisor.

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.

Sensitivity: C2 Internal

Riesgos derivados de conflictos geopolíticos y situación macroeconómica

La pandemia del COVID-19 y los actuales conflictos geopolíticos han planteado diversos desafíos económicos para empresas 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 Compañía. Estos factores disminuirían los ingresos de la Compañía lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en entre otros las actividades los resultados o la situación financiera de la Compañía el valor de los inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

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.

Si empresas con las que la Compañía compite, o nuevas empresas 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 las oportunidades de negocio de la Compañía podrían verse reducidas, afectando por tanto a su negocio, resultados, estructura financiera y/o valoración de fondos propios.

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.

Sensitivity: C2 Internal

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.

El Consejo de Administración, en fecha 23 de septiembre de 2025, acordó proponer a la Junta General Extraordinaria 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 Compañía. Dicho acuerdo fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en la misma fecha, delegando en el Consejo de Administración cuantas acciones o medidas resulten necesarias para ejecutar dicha incorporación al mercado.

A la fecha del presente DIAM, el capital social de la Compañía está completamente suscrito y desembolsado. El importe total asciende a ocho millones ochocientos mil euros (8.800.000 €), dividido en ochocientas ochenta mil (880.000) acciones ordinarias, de una sola serie y clase, indivisibles y de libre transmisión, que se hallan representadas mediante anotaciones en cuenta, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 880.000, ambas inclusive.

Se hace constar que la Sociedad no ha emitido instrumentos financieros, valores convertibles ni otros títulos que confieran derecho directa o indirectamente a suscribir o adquirir acciones de la misma.

El 3 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración aprobó, en virtud de la valoración de la Sociedad emitida el 15 de septiembre de 2025, el primer precio de referencia de la acción para el inicio de la contratación de las acciones en BME Scaleup de BME MTF Equity, que se fijó en 114 € por acción.

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 4 accionistas tal y como se detalla en el apartado 1.15. En dicho apartado, la estructura accionarial aparece desglosada junto con las participaciones significativas de los accionistas indirectos. Por tanto, se trata de un valor ilíquido, al no existir un volumen suficiente de acciones en circulación que permita su negociación en el mercado.

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 del Emisor 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

Sensitivity: C2 Internal

Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de Masa Rental estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y serán 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 Compañía 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 Compañía 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 (€).

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

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

2.5 Compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Compañía con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.

A la fecha del presente DIAM no existen compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por el accionista o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Scaleup.

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 Compañía.

El 23 de junio de 2025, los accionistas de la Compañía aprobaron la refundición de los estatutos sociales para adaptarlos a los requisitos de BME Scaleup, acuerdos que fueron elevados a público ante notario en Madrid el 7 de julio de 2025 (protocolo nº 3.181) e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de julio de 2025, en la hoja M-840852, IRUS 1000437932162, folio electrónico, inscripción 2. Los artículos 10 y 40 fueron modificados posteriormente por acuerdo de la Junta de Accionistas del 23 de septiembre de 2025, siendo dichas modificaciones elevadas a escritura pública otorgada ante notario en Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 5 de noviembre de 2025, en la Hoja M-840852, inscripción 5, con folio electrónico IRUS: 1000437932162

Los detalles de los artículos correspondientes se describen en los párrafos siguientes de esta sección.

Sensitivity: C2 Internal

"ARTÍCULO 7º Transmisión de las acciones.

Las acciones son libremente negociables, rigiéndose su transmisión por lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y sus disposiciones complementarias.

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 10° Prestaciones Accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1.- Accionistas titulares de participaciones significativas:

a) *De manera general, el accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días naturales siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

b) *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel 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 (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 en el plazo de cuatro (4) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación.*

c) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*

d) *Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos*

Sensitivity: C2 Internal

titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares;

e) *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:*

   a. *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
   b. *Un certificado expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del accionista indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.*

   El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.) y en todo caso antes de la fecha prevista para la efectiva distribución.

f) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento de tributación para dicho obligado o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya. En caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 29 de los presentes Estatutos.*

g) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*

h) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto*

Sensitivity: C2 Internal

en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales:

a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.

b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "Requerimiento de Información") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior. La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.

3.- Comunicación de pactos parasociales:

Igual comunicación a la prevista en el apartado anterior 1.- a), y en el mismo plazo de cuatro (4) días desde el hecho determinante de esta obligación, deberán realizar los accionistas que participen o conozcan de la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que

Sensitivity: C2 Internal

restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

4.- La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity."

"ARTICULO 40º Exclusión de negociación.

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, 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 segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

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 segmento BME Scaleup de BME MTF Equity."

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 Compañía no ha firmado ningún contrato de liquidez.

Sensitivity: C2 Internal

3. Otra información de interés

No aplica.

Sensitivity: C2 Internal

4. Asesor Registrado y otros expertos o asesores

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

La Compañía designó el 5 de abril de 2024 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. ("**ARMABEX**") como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2025. 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.

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, 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 N.I.F 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.

El Emisor 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:

i. VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A., con N.I.F. A-033.195.30 y domicilio social en Alicante, Urb. Barrina Norte 36, Edif. Valmesa, 03502-Benidorm, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración independiente de la Compañía, con fecha 15 de septiembre de 2025. Asimismo, ha elaborado un informe de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fecha 31 de octubre de 2024 (Anexos IV y V).

VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A. es una entidad independiente española, fundada en 1988, especializada en servicios de valoración, tasación y peritación de bienes muebles e inmuebles de diversa índole. Homologada por el Banco de España con el número 4633, la entidad está registrada

Sensitivity: C2 Internal

como experto independiente en los principales registros mercantiles del país y cuenta con diversas certificaciones de calidad.

En este sentido, dispone del Certificado AENOR (Asociación Española de Normalización y Certificación), cumpliendo con la normativa de calidad ISO 9001:2008. Asimismo, en línea con su compromiso con el respeto al medio ambiente, cuenta con la certificación ISO 14001 desde 2015.

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 Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

i. DELOITTE LEGAL SL., con N.I.F B-83916668, y domicilio profesional en Passeig Esplanada d'Espanya, 11, 03002, Alicante 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.

ii. Renta 4 Banco, S.A., con N.I.F A-82473018, y domicilio profesional en C/ Corredora, 34, 03202 Elche (Alicante), actúa como entidad agente de la Compañía.

Sensitivity: C2 Internal

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 currículo a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025.

Sensitivity: C2 Internal

Anexo I: Cuentas anuales abreviadas individuales del Emisor correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el correspondiente informe del auditor.

Sensitivity: C2 Internal

Masa Rental, S.L.

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, junto con el informe de auditoría independiente

Deloitte Auditores, S.L.
Pº Explanada de España, 11
03002 Alicante
España

Tel: +34 965 92 17 70
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de Masa Rental, S.L., por encargo del administrador único:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Masa Rental, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2-a de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de la cartera de inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Descripción

Tal y como se indica en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta, el saldo de la partida "Instrumentos de patrimonio" del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a largo plazo" del balance abreviado a 31 de diciembre de 2024 recoge las participaciones de la Sociedad en sociedades del grupo por importe de 88.276 miles de euros.

Según se indica en las notas 4.b y 4.d de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad evalúa cada ejercicio la existencia de indicios de pérdida de valor de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo comparando el valor en libros de la inversión con su importe recuperable, que, salvo mejor evidencia, es considerado como el patrimonio neto de cada empresa participada, corregido por las plusvalías o minusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

El cálculo de estas plusvalías o minusvalías requiere la realización de una estimación del valor de cada uno de los activos inmobiliarios de las sociedades dependientes de la Sociedad. Estas estimaciones, realizadas por el administrador único de la Sociedad o por terceros independientes, implican la realización de juicios y estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan las condiciones actuales y proyectadas de los contratos de arrendamientos, la evidencia de precios de mercado de activos comparables, así como precios recientes de transacciones en mercados menos activos.

Dada la magnitud de las inversiones en empresas del grupo respecto del total de activos de la Sociedad, hemos considerado la

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han consistido, entre otros, en la comprensión del proceso de valoración de las inversiones en empresas del grupo.

Asimismo, hemos evaluado la razonabilidad del importe recuperable estimado por la Sociedad para el análisis de la existencia de indicios de deterioro considerando las plusvalías o minusvalías asociadas a los activos de las sociedades dependientes. Para ello, sobre una muestra representativa de activos, hemos realizado pruebas sustantivas en detalle, obteniendo tasaciones de expertos independientes. Para estas, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los expertos independientes, obteniendo asimismo confirmación de su independencia.

Sobre estas tasaciones, hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis clave, bien involucrando a nuestros especialistas internos en valoración de activos o bien contrastando las rentas de aquellos inmuebles que se encuentran en régimen de arrendamiento con los contratos firmados por los arrendatarios.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las notas 4.b, 4.d y 6 de la memoria abreviada adjunta en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Valoración de la cartera de inversiones en empresas del grupo a largo plazo	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
valoración de las participaciones en dichas empresas como uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría.	

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

En el anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 6 y 7 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Beatriz Martín Velázquez
Inscrita en el R.O.A.C. nº 18.539

16 de mayo de 2025

AUDITORES
COLEGIO OFICIAL DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 31/25/00415
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, 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 el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

MASA RENTAL, S.L.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**94.286.509**	**PATRIMONIO NETO**		**80.080.081**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**6.010.522**	***FONDOS PROPIOS*** **-**	**7**	**80.080.081**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**6**	**88.275.987**	**Capital escriturado**		**8.800.000**
			Prima de asunción		**71.304.126**
			Resultado del ejercicio		**(24.045)**
			PASIVO NO CORRIENTE		**18.748.917**
			Deudas a largo plazo -	**8**	**599.226**
			Deudas con entidades de crédito		529.636
			Otras deudas a largo plazo		69.590
			Pasivos por impuesto diferido	**9 - c**	**18.149.691**
			PASIVO CORRIENTE		**3.536.734**
			Deudas a corto plazo -	**8**	**101.967**
ACTIVO CORRIENTE		**8.079.223**	Deudas con entidades de crédito		101.967
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -		**35.067**	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**10**	**3.394.767**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		35.067	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -**		**40.000**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**10**	**8.044.156**	Proveedores		40.000
TOTAL ACTIVO		**102.365.732**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**102.365.732**

Las notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2024.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

MASA RENTAL, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2024*

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2024*
Importe neto de la cifra de negocios	11-a	35.067
Otros gastos de explotación		(40.000)
Amortización del inmovilizado		(20.122)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(25.055)
Gastos financieros		(3.567)
RESULTADO FINANCIERO		(3.567)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(28.622)
Impuestos sobre beneficios	9	4.577
RESULTADO DEL EJERCICIO		(24.045)

* Ejercicio transcurrido entre el 21 de noviembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

Las notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2024*.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Masa Rental, S.L.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio iniciado el 21 de noviembre de 2024 y terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la Sociedad

Masa Rental, S.L. (en adelante, la Sociedad) ha sido constituida por tiempo indefinido en España el día 21 de noviembre de 2024 en Madrid de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual se encuentra ubicado en calle Princesa Nº2, 1º, 5ª (Madrid).

La constitución de la Sociedad ha sido fruto de la restructuración llevada a cabo por sus accionistas, de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas, que se encontraban en distintas sociedades del grupo. La Sociedad ha sido constituida mediante escisión parcial de la unidad económica de arrendamiento inmobiliario desarrollado por Masa Capital, S.L., sociedad vinculada a la Sociedad, que es traspasada en bloque por sucesión universal a la Sociedad de nueva creación, Masa Rental, S.L. La junta general extraordinaria y universal del Masa Capital, SL. adoptó por unanimidad en su reunión de 21 de noviembre de 2024 el acuerdo de escisión parcial en favor de la Sociedad. Este acuerdo de fue elevado a público el 3 de diciembre de 2024 y se encuentra inscrito en Registro Mercantil de Madrid antes de la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

El capital social con el que se constituye la Sociedad asciende a 8.800 miles de euros divididos en 880.000 participaciones sociales, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 880.000, todas ellas inclusive. La Sociedad se constituye, asimismo con una prima de asunción total de 68.005.259 de euros. Esta prima de asunción se calculó en base a los valores razonables de los activos aportados considerando el balance de la sociedad escindida al 28 de junio de 2024. En consecuencia, el importe total de capital social y prima de asunción indicados en la escritura de constitución ascendió a 76.805.259 de euros.

Durante el periodo comprendido entre el 28 de junio de 2024 y el 21 de noviembre de 2024, Masa Capital, realizó transacciones de activos, que ha llevado a incrementar el activo escindido en 3.298.867 euros, que se ha considerado por tanto mayor valor de la prima de asunción de la Sociedad.

En este proceso de escisión, la Sociedad recibe tanto bienes inmuebles como la totalidad de las participaciones de las entidades mercantiles Hijos de Justo y Manoli, S.L.U, Unión Internacional, S.A.U., Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.U., Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. y Manoli Hotels Alicante, S.L.U, así como otros activos y pasivos de la sociedad escindida.

Los activos y pasivos recibidos se han valorado según su valor razonable, conforme a lo indicado en la regla general de la NRV 21, dado que se considera que los activos y pasivos objeto de la escisión no cumplen con la definición de negocio a efectos contables. En consecuencia, la fecha de la escisión a efectos contable es el 21 de noviembre de 2024, fecha en la que se adoptó por unanimidad el acuerdo de escisión parcial en favor de la Sociedad

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Los anexos I y II recogen el balance de escisión y el detalle de activos y pasivos escindidos, así como las plusvalías reconocidas asociadas. El resumen de los activos y pasivos asumidos, así como el efecto fiscal de la revalorización de los mismos se indica a continuación:

	Euros		
	Valor contable	Identificación de plusvalías	Total
Activo corriente:			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.894.870	-	6.894.870
Activo no corriente:			
Inversiones inmobiliarias	978.044	5.052.600	6.030.644
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.711.514	67.564.473	88.275.987
Pasivo corriente:			
Deudas a corto plazo	(7.242)	-	(7.242)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(2.228.220)	-	(2.228.220)
Pasivo no corriente:			
Deudas a largo plazo	(707.645)	-	(707.645)
Pasivos por impuesto diferido	-	(18.154.268)	(18.154.268)
Total valor razonable de activos netos identificables escindidos	**25.641.321**	**54.462.805**	**80.104.126**

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, como de las participaciones en sociedades del grupo, ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de octubre de 2024. Dichas valoraciones se realizan con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

La operación de escisión parcial se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En consecuencia, la Sociedad ha incluido en las presentes cuentas anuales la información requerida por el Artículo 86 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. El anexo III recoge el último balance cerrado por la entidad transmitente de 31 de diciembre de 2023.

La Sociedad elabora cuentas anuales abreviadas por primera vez en el presente ejercicio, comprendiendo el mismo desde el 21 de noviembre al 31 de diciembre de 2024. Por consiguiente, las presentes cuentas anuales abreviadas no presentan cifras comparativas del ejercicio anterior.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, y que coincide con la actividad principal desarrollada durante el ejercicio 2024, consiste en el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

La Sociedad es cabecera del grupo formado por las sociedades Unión Intercontinental, S.L., Quemen Gestión de Inmuebles, S.L., Manoli Hotels Alicante, S.L., Hijos de Justo y Manoli, S.L. y Manoli Construcciones Promociones y Ventas, S.A., pero no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, por no cumplir los requisitos de tamaño.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el administrador único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como con las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021. Adicionalmente, la adaptación sectorial de empresas constructoras e inmobiliarias establecidas por el Real Decreto 1643/1990 de diciembre PGC (90), así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010.

- 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.

- La Ley de Sociedades de Capital y el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el administrador único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el socio único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas es responsabilidad del administrador único de la Sociedad.

En las presentes cuentas anuales abreviadas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del Plan General de Contabilidad.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el administrador único de la Sociedad ha elaborado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

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

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el administrador único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones afectan a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de deterioro sobre dichos activos (véanse notas 4-a y 4-b).

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase nota 4-d).

- El cálculo de provisiones y pasivos contingentes (véase nota 4-g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Asimismo, el administrador único de la Sociedad no ha tomado ni tiene en proyecto decisión alguna que pudiera alterar de forma significativa el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, o el plazo en el que se realizarán los activos o se liquidarán los pasivos.

e) Comparación de la información

Tal como se indica en la nota 1, el administrador único de la Sociedad no formuló cuentas anuales abreviadas durante el ejercicio anterior por tratarse de una Sociedad de nueva creación.

3. Distribución del resultado de la Sociedad

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad, formulada por el administrador único y que se someterá a la aprobación de los socios, es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(24.045)
Total	**(24.045)**

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales abreviadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran valoradas a su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4-b.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

Concepto	Años de vida útil estimada
Construcciones	33 - 50

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

El inmovilizado que se encuentra asociado a contratos de arrendamiento, se amortiza considerando la vida útil de los activos o el plazo de duración restante del contrato de arrendamiento, el menor, de tal forma que al finalizar el periodo de los contratos de alquiler los elementos de inmovilizado allí ubicados se encuentren totalmente amortizados.

b) Deterioro

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad, siempre que existan indicios de pérdida de valor, procede a estimar mediante el denominado test de deterioro la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de sus activos materiales a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el valor razonable menos los costes de venta.

La mayor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valor razonable. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Tasaciones realizadas por un tercero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

c) *Arrendamientos*

Arrendamiento operativo

i. La Sociedad actúa como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

ii. La Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

d) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

  Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

  i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

  ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados la categoría anterior. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

- Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

  Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante,

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Los activos financieros a coste se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, dicho deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es provisionar aquellas partidas que presentan una insolvencia manifiesta.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring sin recurso" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo, si bien al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no mantiene ningún contrato de estas características.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

"factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad. Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance abreviado y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

e) Impuesto sobre beneficios

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 este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como

D. Juste Antonio Quesada Mendiola
Administrador unico

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

g) Provisiones y contingencias

El administrador único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable tener que atender la obligación. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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

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

h) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria adjunta de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

i) Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran en proceso de documentación por lo que el administrador único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

k) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado adjunto durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Constitución por escisión (nota 1)	Adiciones	Saldo final
Coste-			
Terrenos	2.727.278	-	2.727.278
Construcciones	3.303.366	-	3.303.366
Total coste	**6.030.644**	**-**	**6.030.644**
Amortizaciones-			
Construcciones	-	(20.122)	(20.122)
Total amortizaciones	**-**	**(20.122)**	**(20.122)**

El valor neto contable de los elementos de inmovilizado material al cierre del ejercicio 2024 es como sigue:

	Euros
	31/12/2024
Terrenos	2.727.278
Construcciones	3.283.244
Total	**6.010.522**

Los activos de la Sociedad incorporan plusvalías por importe de 2.157 miles de euros (1.618 miles de euros como importe neto del efecto fiscal) a 31 de diciembre de 2024. Las amortizaciones del ejercicio 2024 incluyen 18 miles de euros correspondientes a plusvalías de activos.

Seguros y otra información

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguro que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2024 dichas pólizas cubren la práctica totalidad del valor neto contable de los citados elementos.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

6. Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El epígrafe recoge las inversiones financieras que fueron aportadas mediante aportación no dineraria a la Sociedad en el marco de la escisión financiera indicada en la nota 1. Estas aportaciones no dinerarias fueron valoradas a valor razonable, considerando las plusvalías existentes en sus activos inmobiliarios. Durante el ejercicio 2024 no se han producido movimientos adicionales a la mencionada aportación.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

31 de diciembre de 2024

Denominación/Domicilio	Actividad	% Participación	Euros				
		Directa	Coste	Capital	Resultado del ejercicio	Resto de patrimonio	Total patrimonio
Hijos de Justo y Manoli, S.L.U. / España [1]	Alquiler	100%	732.257	12.020	(3.770)	135.236	143.486
Unión Internacional, S.A.U. / España [1]	Alquiler	100%	51.049.716	1.929.670	1.194.688	9.609.649	12.734.007
Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.U. / España [1]	Alquiler	100%	1.419.425	75.250	(601.418)	2.518.031	1.991.863
Manoli Construcciones Promociones y Ventas Masa, S.A.U. / España [1]	Alquiler	100%	4.615.987	66.111	147.551	161.270	374.932
Manoli Hotels Alicante, S.L.U. / España [1]	Alquiler	100%	30.458.602	604.005	33.925	4.125.396	4.763.326
Total			**88.275.987**				

(1) Información obtenida de las cuentas anuales no auditadas.

Ninguna de las sociedades cotiza en mercados regulados, ni en sistemas multilaterales de negociación.

El administrador único, al cierre del ejercicio realiza un análisis de deterioro de las inversiones financieras en empresas del grupo, en el cual considera las plusvalías existentes en los activos inmobiliarios de cada una de las sociedades dependientes. Al cierre del ejercicio 2024 no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de deterioro.

7. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital escriturado y prima de asunción

Al cierre de los ejercicios 2024 el capital social está representado por 880.000 participaciones sociales de 10 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2024 la composición de los socios con participación superior al 10,00% es la siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

	(%) Participación
Solway Capital, S.L.U.	25,00%
Springdream, S.L.U.	25,00%
Harbour Island, S.L.U.	25,00%
Maquemen, S.L.U.	25,00%

Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y obligaciones, no estando admitidas a cotización.

La prima de asunción es de libre distribución es de 71.304.126 euros resultado de la prima existente a fecha de constitución de la sociedad por 68.005.529 euros más el incremento obtenido correspondiente a transacciones de activos por 3.298.867 euros.

b) Reserva legal

De acuerdo con la ley de sociedades de capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A cierre del ejercicio 2024 esta reserva no se encontraba constituida.

Desde su constitución, la Sociedad no ha distribuido dividendos.

8. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de la rúbrica "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" tanto a largo como a corto plazo al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	
	No corriente	Corriente
Préstamos con entidades financieras	529.636	101.967
Fianzas	69.590	-
Total	**599.226**	**101.967**

La deuda no corriente con entidades financieras que la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2024, clasificada por vencimientos, es la siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Ejercicio 2024

	Euros					
	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Préstamos con entidades financieras	109.002	116.522	124.561	133.154	46.397	529.636

Esta deuda devenga un tipo de interés que está referenciado a condiciones de mercado.

Al importe de Prestamos con entidades financieras a 31 de diciembre de 2024 le corresponde una garantía hipotecaria sobre dos inmuebles, dichos inmuebles están localizados en la urbanización de Mil Palmeras, Pilar de la Horadada y Centro Comercial de Gran Alacant, Santa Pola (Alicante).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 la totalidad del importe registrado en la rúbrica "Otras deudas a largo plazo" se corresponde a las fianzas recibidas de los inquilinos por los alquileres gestionados por la Sociedad.

9. Situación fiscal

a) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2024 con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(24.045)	(24.045)
	Aumento	Disminución	Total
Impuesto sobre sociedades	(4.577)	-	(4.577)
Diferencias temporales - Amortización de las plusvalías de activos	18.307	-	18.307
Base imponible fiscal			**(10.315)**

b) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto de sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio, durante el ejercicio 2024, es la siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

	Euros
	2024
Resultado contable antes de impuestos	(28.622)
Diferencias temporarias	18.307
Base imponible fiscal	**(10.315)**
Cuota al 25%	-
Impuesto corriente	-
Impuesto diferido	(4.577)
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**(4.577)**

c) *Pasivos por impuesto diferido*

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado adjunto durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Constitución por escisión (nota 1)	Retiros	Saldo final
Efecto fiscal plusvalías	18.154.268	(4.577)	18.149.691
Total pasivos por impuesto diferido	**18.154.268**	**(4.577)**	**18.149.691**

Los pasivos por impuesto diferido se originan por la valoración, al tipo de gravamen actual, de las plusvalías generadas con motivo de la constitución de la Sociedad por escisión (véase nota 1 y anexo II).

d) *Bases imponibles negativas pendientes de compensar*

Al cierre del ejercicio 2024 las bases imponibles negativas generadas son las siguientes:

Año de origen	Euros
	31/12/2024
2024	(10.315)
Total	**(10.315)**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 (cinco años para el impuesto de sociedades).

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad únicamente tiene abierto a inspección dicho ejercicio por tratarse de una sociedad de nueva creación.

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas

El importe de los saldos mantenidos con empresas del grupo y partes vinculadas al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

	Euros
	31/12/2024
	Entidades dependientes
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	8.044.156
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	3.394.767

La Sociedad no ha mantenido durante el ejercicio 2024 contratos ni operaciones fuera del curso normal de sus operaciones con los socios de la Sociedad. La totalidad de las cuentas aportadas en el proceso de la escisión fue de 6.894.870 euros por cobrar y 2.228.220 euros por pagar, la diferencia con los saldos mostrados a cierre del ejercicio corresponde a que la sociedad realizó transacciones de activos que han llevado a incrementar el total del activo escindido en 3.298.867 de euros tal como se describe en la nota 1.

El detalle de las cuentas a cobrar con empresas de grupo a 31 diciembre de 2024 es el siguiente:

Saldos a Cobrar con Enpresas de Grupo	**Euros**
	2024
Hijos de Justo y Manili, S.L.	765.505
Manoli Construcciones Promociones y Ventas, S.A.	701.389
Quemen Gestión de Inmubles, S.L.	170.000
Unión Intercontinental, S.A.	6.407.261
Total	**8.044.156**

El detalle de las cuentas a pagar con empresas de grupo a 31 diciembre de 2024 es el siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Saldos a Pagar con Enpresas de Grupo	Euros
	2024
Manoli hotels Alicante, S.L.	2.220.736
Masa Capital, S.L.	1.174.031
Total	**3.394.767**

b) Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2024 no se han realizado transacciones con empresas del grupo ni con partes vinculadas.

11. Otra información

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de los ingresos de la Sociedad corresponde a arrendamientos y servicios complementarios al alquiler, desde el inicio de la actividad de la Sociedad, el 21 de noviembre de 2024.

Los servicios prestados por la Sociedad son corta y larga duración y los clientes pueden ser nacionales o internacionales.

b) Personal

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha mantenido a ninguna persona empleada en su plantilla de trabajo.

c) Otros gastos de explotación

La totalidad de los gastos recogidos en este epígrafe corresponden a servicios profesionales independientes al ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2024.

d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la dirección financiera, que se encuentra externalizada, y tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

1. *Riesgo de crédito:*

   El riesgo de crédito consiste en el riesgo de que un deudor resulte insolvente en relación con las obligaciones contractuales aplicables y se derive una pérdida patrimonial para la Sociedad. El riesgo de crédito es limitado.

2. *Riesgo de liquidez:*

   Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de cuentas corrientes con empresas del grupo y los pasivos financieros que se indican en las notas anteriores. Durante el mes de enero de 2025 la Sociedad ha formalizado cuentas corrientes con diversas entidades financieras.

3. *Riesgo de mercado mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):*

   La deuda financiera de la Sociedad está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja, en caso de que se produzca una variación significativa de dicho tipo de interés. Sin embargo, el administrador único de la Sociedad considera que este efecto no sería significativo, derivado del importe que mantiene en deudas con entidades de crédito y el tipo de interés que devengan la misma al cierre del presente ejercicio.

   Respecto al riesgo de tipo de cambio, dado que la totalidad de los activos y pasivos se encuentran denominados en euros, la Sociedad no asume riesgos de este tipo.

e) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores mancomunados.

Al cierre del ejercicio el administrador único de la Sociedad no ha comunicado la existencia de situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él, según se define en la ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas no se ha producido ningún hecho adicional que tenga un efecto significativo sobre las mismas.

En Alicante, a 7 de marzo de 2025

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Anexo I – Balance de escisión

Este anexo I contiene la composición de los balances a valor razonable de la Sociedad a la fecha de escisión y a 28 de junio de 2024, que se detallan en la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024:

Balance a la fecha de la escisión (21 de noviembre de 2024).

ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	**94.306.631**
Inversiones inmobiliarias	**6.030.644**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**88.275.987**
ACTIVO CORRIENTE	**6.894.870**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**6.894.870**
TOTAL ACTIVO	**101.201.501**
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO	**80.104.126**
FONDOS PROPIOS **-**	**80.104.126**
Capital escriturado	**8.800.000**
Prima de asunción	**71.304.126**
PASIVO NO CORRIENTE	**18.861.913**
Deudas a largo plazo -	**707.645**
Deudas con entidades de crédito	632.555
Otras deudas a largo plazo	75.090
Pasivos por impuesto diferido	**18.154.268**
PASIVO CORRIENTE	**2.235.462**
Deudas a corto plazo -	**7.242**
Deudas con entidades de crédito	7.242
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**2.228.220**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**101.201.501**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Balance incluido en la escritura de escisión (28 de junio de 2024).

ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	**93.705.100**
Inversiones inmobiliarias	**6.059.891**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**87.645.209**
ACTIVO CORRIENTE	**4.341.049**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**4.341.049**
TOTAL ACTIVO	**98.046.149**
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO	**76.805.259**
***FONDOS PROPIOS* -**	**76.805.259**
Capital escriturado	**8.800.000**
Prima de asunción	**68.005.259**
PASIVO NO CORRIENTE	**18.861.663**
Deudas a largo plazo -	**707.395**
Deudas con entidades de crédito	632.555
Otras deudas a largo plazo	74.840
Pasivos por impuesto diferido	**18.154.268**
PASIVO CORRIENTE	**2.379.227**
Deudas a corto plazo -	**46.792**
Deudas con entidades de crédito	46.792
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**2.332.435**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**98.046.149**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Anexo II – Detalle de activos y pasivos escindidos

Este anexo II contiene el detalle de los bienes transmitidos de la entidad escindida a la Sociedad como resultado de la escisión que se detalla en la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024:

	Valor incorporación (Valor razonable)	Valor previo (Valor contable en la sociedad escindida)	Correcciones valorativas
Inversiones inmobiliarias-			
HC-1 EL SALADILLO - MAZARRON	362.906	15.309	347.597
REINA VICTORIA M16-A MIL PALMERAS - PILAR DE HORADADA	91.967	26.997	64.970
H1D-HOTELERA - MAZARRON	956.390	135.483	820.907
LA TORRETA III - TORREVIEJA	1.109.627	243.853	865.774
AV. ESPAÑA 2 MIL PALMERAS - PILAR DE HORADADA	1.019.558	166.887	852.671
LC 6 PARC.C-1 GRAN ALACANT	58.946	2.035	56.911
LC 7 PARC.C-1 GRAN ALACANT	38.614	2.034	36.580
LC 8 PARC.C-1 GRAN ALACANT	38.594	2.960	35.634
LC 10 PARC.C-1 GRAN ALACANT	61.077	2.034	59.043
LC 11 PARC.C-1 GRAN ALACANT	61.077	2.034	59.043
LC 1 AV. ESCANDINAVIA 2 "SERENAS" MONTE Y MAR	697.222	238.723	458.499
LC 2 AV. ESCANDINAVIA 2 "SERENAS" MONTE Y MAR	219.436	55.575	163.861
LC SOTANO GRAN ALACANT	920.477	24.587	895.890
REINA VICTORIA MIL PALMERAS - PILAR DE HORADADA	287.192	9.698	277.494
CL BRISA 14 CABO CERVERA 8-8A - TORREVIEJA	91.831	49.836	41.995
ACTIVO (LOCAL COMERCIAL 6 PARC.C-1 GRAN ALACANT)	15.730	-	15.730
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-			
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.U.	732.257	12.020	720.237
UNIÓN INTERNACIONAL, S.A.U.	51.049.716	436.798	50.612.918
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.U.	1.419.425	1.050.866	368.559
MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA, S.A.U.	4.615.987	362.987	4.253.000
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.U.	30.458.602	616.793	29.841.809
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-			
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.U.	768.961	-	-
UNIÓN INTERNACIONAL, S.A.U.	5.410.517	-	-
MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA, S.A.U.	715.392	-	-
Deudas -			
Deudas con entidades de crédito	(639.797)	-	-
Otras deudas a largo plazo	(75.090)	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.U.	(2.228.220)	-	-

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Anexo III – Detalle de activos y pasivos escindidos

Este anexo III contiene el último balance cerrado por la entidad transmitente de 31 de diciembre de 2023:

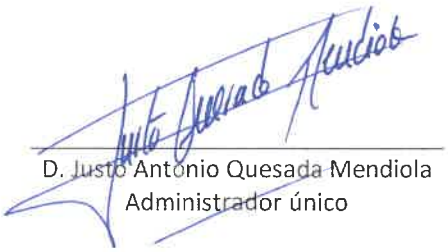
1	ACTIVO	31/12/2023
1.A	**A) ACTIVO NO CORRIENTE**	**24.233.878**
1.A.I	**I. Inmovilizado intangible**	**17.630**
1.A.I.5	5. Aplicaciones informáticas	17.630
1.A.II	**II. Inmovilizado material**	**1.198.811**
1.A.II.1	1. Terrenos y construcciones	1.188.238
1.A.II.2	2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	10.573
1.A.IV	**IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**14.523.406**
1.A.IV.1	1. Instrumentos de patrimonio	14.523.406
1.A.V	**V. Inversiones financieras a largo plazo**	**522.692**
1.A.V.1	1. Instrumentos de patrimonio	500.000
1.A.V.2	2. Créditos a terceros	22.692
1.A.VI	**VI. Activos por impuesto diferido**	**7.971.339**
1.A.VI.1	1. Otros créditos con las administraciones	7.971.339
1.B	**B) ACTIVO CORRIENTE**	**1.067.766**
1.B.III	**III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**	**136.265**
1.B.III.1	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	29.957
1.B.III.5	5. Activos por impuesto corriente	106.291
1.B.III.6	6. Otros créditos con las Administraciones públicas	17
1.B.V	**V. Inversiones financieras a corto plazo**	**796.161**
1.B.V.1	1. Instrumentos de patrimonio	796.161
1.B.VII	**VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	**135.340**
1.B.VII.1	1. Tesorería	135.340
1.TOT	**TOTAL ACTIVO**	**25.301.644**

2	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
2.A	**A) PATRIMONIO NETO**	**12.697.237**
2.A1	**A-1) Fondos propios**	**12.697.237**
2.A1.I	**I. Capital**	**8.000.000**
2.A1.I.1	1. Capital escriturado	8.000.000
2.A1.III	**III. Reservas**	**4.569.964**
2.A1.III.2	2. Otras reservas	4.569.964
2.A1.VII	**VII. Resultado del ejercicio**	**127.273**
2.B	**B) PASIVO NO CORRIENTE**	**4.450.840**
2.B.I	**I. Provisiones a largo plazo**	**200.639**
2.B.I.4	4. Otras provisiones	200.639
2.B.II	**II. Deudas a largo plazo**	**706.645**
2.B.II.2	2. Deuda con entidades de crédito	632.555
2.B.II.5	5. Otros pasivos financieros	74.090
2.B.IV	**IV. Pasivos por impuesto diferido**	**3.543.556**
2.C	**C) PASIVO CORRIENTE**	**8.153.567**
2.C.III	**III. Deudas a corto plazo**	**2.320.092**
2.C.III.2	2. Deuda con entidades de crédito	1.334.663
2.C.III.5	5. Otros pasivos financieros	985.429
2.C.IV	**IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**5.334.925**
2.C.V	**V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**498.550**
2.C.V.1	1. Proveedores	26.828
2.C.V.3	3. Acreedores varios	336.950
2.C.V.5	5. Pasivos por impuesto corriente	21.180
2.C.V.6	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	113.592
2.TOT	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**25.301.644**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Formulación de cuentas anuales abreviadas

El administrador único de la Sociedad de Masa Rental, S.L., en fecha 7 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 para ser sometidas a la aprobación de su socio único. Las cuentas anuales abreviadas constan de balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, memoria abreviada, así como los anexos I, II y III, y se encuentran firmadas en todas sus páginas por el administrador único en señal de identificación.



D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Anexo II: Estados financieros no auditados correspondiente al ejercicio 31 de diciembre 2024 y 2023 de UNION INTERCONTINENTAL, S.A. y MANOLI HOTELES ALICANTE, S.L.

Sensitivity: C2 Internal

UNION INTERCONTINENTAL, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		21.017.661	15.216.958	PATRIMONIO NETO		12.734.007	11.539.319
Inversiones inmobiliarias	5	21.004.983	15.203.150	*FONDOS PROPIOS* -	7	12.734.007	11.539.319
Inversiones financieras a largo plazo	6	12.000	12.000	Capital escriturado		1.929.670	1.929.670
Activos por impuesto diferido	9-d	678	1.808	Reservas		9.609.649	8.701.538
				Resultado del ejercicio		1.194.688	908.111
				PASIVO NO CORRIENTE		4.674.071	3.002.285
				Deudas a largo plazo -	8	4.674.071	3.002.285
				Deudas con entidades de crédito		3.818.867	1.771.098
				Acreedores por arrendamiento financiero		613.697	664.616
				Otras deudas a largo plazo		241.507	566.571
				PASIVO CORRIENTE		7.992.535	5.808.624
				Deudas a corto plazo -	8	1.181.067	741.386
				Deudas con entidades de crédito		729.824	284.813
				Acreedores por arrendamiento financiero		51.243	49.059
ACTIVO CORRIENTE		4.382.952	5.133.270	Otras deudas a largo plazo		400.000	407.514
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -		50.289	734.192	Deudas con empresas del grupo y asocidadas a corto plazo	10-b	6.409.639	3.535.959
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		50.289	63.887	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -		401.829	1.411.838
Otros deudores		-	670.305	Proveedores		156.135	1.399.367
Inversiones financieras a corto plazo	6	4.024.154	4.291.896	Otros acreedores		245.694	12.471
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11-c	308.509	107.182	Periodificaciones a corto plazo		-	119.441
TOTAL ACTIVO		25.400.613	20.350.228	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.400.613	20.350.228

(*) A 31 de diciembre de 2023 se ha reexpresado el saldo de Inversiones Inmobiliarias según se describe en la nota de la memoria 2 - g.

Las notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2024.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

UNION INTERCONTINENTAL, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2024

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Importe neto de la cifra de negocios		13.000	-
Aprovisionamientos		(2.666)	(6.973)
Otros ingresos de explotación	11-a	2.039.580	1.517.933
Otros gastos de explotación	11-b	(907.551)	(517.179)
Amortización del inmovilizado		(202.744)	(156.586)
Otros resultados		(8.280)	(16.923)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		931.339	820.272
Ingresos financieros		1.139	5.965
Gastos financieros		(169.639)	(50.367)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		593.013	228.309
Diferencia de cambio		(1.570)	(3.098)
RESULTADO FINANCIERO		422.943	180.809
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.354.282	1.001.081
Impuestos sobre beneficios	9	(159.594)	(92.970)
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.194.688	908.111

Las notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2024.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Unión Intercontinental, S.A.

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la Sociedad

Unión Intercontinental, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido en España el día 11 de julio de 1988 en San Javier de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual se encuentra ubicado en calle Princesa 2, planta 1, puerta 5 (Madrid).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, y que coincide con la actividad principal desarrollada durante el ejercicio 2024, consiste en la adquisición, construcción y promoción, tenencia y explotación o enajenación por cualquier título de fincas, solares, edificios, apartamentos, hoteles, locales comerciales o industriales y de toda clase de inmuebles; la realización de toda clase de contratos, de arrendamientos de cosas o deservicios y de ejecuciones de obra, cualquiera que fuere su objeto, por cuenta propia o ajena, en cualquier lugar geográfico; la adquisición, administración, explotación y venta de toda clase de patrimonios, bienes inmuebles, muebles, vehículos y títulos valores, así como la promoción, creación y participación en negocios, empresas o establecimientos y toda clase de sociedades, cualquiera que fuere su objeto; la realización de cualquier otra actividad preparatoria, complementaria o conexa con las anteriores.

La junta general extraordinaria y universal de la entidad mercantil Masa Capital, S.L., adoptó por unanimidad, en su reunión de 21 de noviembre de 2024, el acuerdo de escisión parcial mediante el que se traspasa en bloque por sucesión universal la unidad económica de arrendamiento inmobiliario a la sociedad beneficiaria de nueva creación Masa Rental, S.L. Las participaciones sociales de Masa Rental, S.L. son íntegramente desembolsadas mediante una aportación no dineraria de la totalidad del capital social de varias sociedades, entre las que se encuentra la Sociedad.

Por tanto, desde esta fecha, la Sociedad está integrada en el grupo cuya sociedad dominante es Masa Rental, S.L., con domicilio social en calle Princesa, 2 – plt. 1 pta. 5, Madrid. Esta sociedad no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, por motivos de tamaño.

Al cierre del ejercicio 2024 el socio único de la Sociedad es Masa Rental, S.L. (véase nota 8). La Sociedad, por tanto, está sujeta al régimen de unipersonalidad, habiendo comunicado dicha circunstancia al registro mercantil. Dicho régimen establece la obligación de que la Sociedad, entre otros aspectos, desglose en la memoria los contratos mantenidos con su socio único (véase nota 11).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el administrador único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como con las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021. Adicionalmente, la adaptación sectorial de empresas constructoras e inmobiliarias establecidas por el Real Decreto 1643/1990 de diciembre PGC (90), así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010.

- 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.

- La Ley de Sociedades de Capital y el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el administrador único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el socio único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por el socio único el 21 de mayo de 2024.

La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas es responsabilidad del administrador único de la Sociedad.

En las presentes cuentas anuales abreviadas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del Plan General de Contabilidad.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el administrador único de la Sociedad ha elaborado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el administrador único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones afectan a:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

- La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de deterioro sobre dichos activos (véanse notas 4-a, 4-b y 4-c).

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase nota 4-e).

- El cálculo de provisiones y pasivos contingentes (véase nota 4-h).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Al 31 de diciembre de 2024 el balance de la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.610 miles de euros (275 miles de euros al cierre del ejercicio 2023), como consecuencia, fundamentalmente, de haber financiado la adquisición de inmovilizado mediante la emisión de deuda con empresas del grupo que no tiene un vencimiento establecido y que se encuentra registrada en el pasivo corriente del balance abreviado.

El administrador único de la Sociedad considera que estas deudas con empresas del grupo no serán exigibles en el corto plazo.

Por ello, en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento, ya que, en opinión del administrador único de la Sociedad, no existen dudas significativas sobre la continuidad de la actividad de la misma, al menos durante los próximos doce meses.

Asimismo, el administrador único de la Sociedad no ha tomado ni tiene en proyecto decisión alguna que pudiera alterar de forma significativa el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, o el plazo en el que se realizarán los activos o se liquidarán los pasivos.

e) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

g) Corrección de errores

En las presentes cuentas anuales abreviadas, el administrador único de la Sociedad ha considerado oportuno reexpresar las cifras comparativas del ejercicio 2023 de acuerdo con principios y normas generalmente aceptados. Esta reexpresión tiene como finalidad reflejar en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias"

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

determinadas partidas que anteriormente se incluían en el epígrafe "Inmovilizado material" de la memoria abreviada adjunta.

3. Distribución del resultado de la Sociedad

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad, formulada por el administrador único y que se someterá a la aprobación del socio único, es la siguiente:

	Euros
A reservas voluntarias	1.194.688
Total	**1.194.688**

La Sociedad no ha distribuido dividendos a su socio único en los últimos 5 ejercicios.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales abreviadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado a su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4-c.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

Concepto	Años de vida útil estimada
Construcciones	33
Maquinaria	7
Elementos de transporte	6 - 10
Equipos proceso información	3 - 4

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

El inmovilizado que se encuentra asociado a contratos de arrendamiento, se amortiza considerando la vida útil de los activos o el plazo de duración restante del contrato de arrendamiento, el menor, de tal forma que al finalizar el periodo de los contratos de alquiler los elementos de inmovilizado allí ubicados se encuentren totalmente amortizados.

b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la nota 4-a, relativa al inmovilizado material.

c) Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad, siempre que existan indicios de pérdida de valor, procede a estimar mediante el denominado test de deterioro la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de sus activos materiales a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Al evaluar el valor en uso la dirección de la Sociedad realiza una proyección de los futuros flujos de efectivo estimados para un período de cinco años y la consideración de un valor residual mediante renta perpetua. Las hipótesis utilizadas en la determinación de los flujos futuros de efectivo se fundamentan en la experiencia y expectativas futuras según el presupuesto elaborado por la dirección de la Sociedad al cierre de cada ejercicio. Asimismo, como parte de la determinación de los flujos de caja se tienen en cuenta las inversiones previstas.

Dichos flujos futuros de efectivo se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actualizadas en cada momento del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. En este sentido, las hipótesis más relevantes consideradas para la determinación del tipo de descuento aplicado han incluido la consideración del coste de financiación efectivo, la proporción de las fuentes de financiación en la estructura de pasivo de la Sociedad y la aplicación de parámetros correctores ajustados al sector y al ámbito geográfico donde opera la Sociedad.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material (misma situación durante el ejercicio 2023).

d) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

i. La Sociedad actúa como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

ii. La Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

e) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

  Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados la categoría anterior. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, dicho deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es provisionar aquellas partidas que presentan una insolvencia manifiesta.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring sin recurso" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo, si bien al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no mantiene ningún contrato de estas características.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad. Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance abreviado y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

f) Impuesto sobre beneficios

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 este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde 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

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad tributaba en régimen de declaración fiscal consolidada del impuesto sobre sociedades, dentro del grupo fiscal consolidado del que Masa Capital, S.L., sociedad dominante del grupo mercantil al que pertenecía, es cabecera. Es, por tanto, Masa Capital, S.L. quien registraba, en su caso, la deuda o derecho de cobro del grupo con la Administración Tributaria. Como contrapartida, cada una de las sociedades incluidas en el régimen de declaración fiscal consolidada registra la correspondiente cuenta a cobrar o a pagar con el resto de las sociedades incluidas en el grupo fiscal del impuesto sobre sociedades en función de las bases imponibles aportadas por cada sociedad a la base imponible consolidada y de la participación de cada una de ellas en el saldo líquido en caso de que resulte impuesto a pagar. En el ejercicio 2024, con motivo de la escisión parcial indicada en la nota 1, la Sociedad tributa en régimen fiscal individual.

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

h) Provisiones y contingencias

El administrador único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable tener que atender la obligación. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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

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

i) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria adjunta de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el administrador único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

k) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Coste-				
Terrenos	6.503.856	1.328.569	-	7.832.425
Construcciones	9.207.048	3.138.311	-	12.345.359
Construcciones en Curso	599.666	5.210.946	(3.673.249)	2.137.363
Total coste	**16.310.570**	**9.677.826**	**(3.673.249)**	**22.315.147**
Amortizaciones-				
Construcciones	(1.107.420)	(202.744)	-	(1.310.164)
Total amortización acumulada	**(1.107.420)**	**(202.744)**	**-**	**(1.310.164)**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Ejercicio 2023

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Coste-				
Terrenos	3.255.614	3.248.242		6.503.856
Construcciones	6.524.846	2.682.202		9.207.048
Construcciones en Curso	-	599.666		599.666
Total coste	**9.780.460**	**6.530.110**	**-**	**16.310.570**
Amortizaciones-				
Construcciones	(950.689)	(156.731)		(1.107.420)
Total amortización acumulada	**(950.689)**	**(156.731)**	**-**	**(1.107.420)**
VNC	**8.829.771**	**6.373.379**	**-**	**15.203.150**

El valor neto contable de los elementos de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	7.832.425	6.503.856
Construcciones	11.035.195	8.099.628
Construcciones en Curso	2.137.363	599.666
Total	**21.004.983**	**15.203.150**

Las principales adiciones en el ejercicio 2024 se corresponden, principalmente, con la adquisición de inmuebles utilizadas por la Sociedad para la explotación en arrendamiento de los mismos (misma situación durante el ejercicio 2023).

Seguros y otra información

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguro que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 dichas pólizas cubren la práctica totalidad del valor neto contable de los citados elementos.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

6. Inversiones financieras a largo y corto plazo

La composición del saldo del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" del balance al 31 de diciembre de 2024 y 2023 adjunto es la siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Activo no corriente	Activo corriente	Total
Instrumentos de patrimonio	-	3.959.406	3.959.406
Otros activos financieros	12.000	64.748	76.748
Total	**12.000**	**4.024.154**	**4.036.154**

Ejercicio 2023

	Euros		
	Activo no corriente	Activo corriente	Total
Instrumentos de patrimonio	-	4.141.896	4.141.896
Otros activos financieros ,	12.000	150.000	162.000
Total	**12.000**	**4.291.896**	**4.303.896**

La sociedad mantiene posiciones vinculadas de inversión en cuentas con la entidad crediticia Julius Baer Europe, S.A. R.C.S Luxemburg en productos estructurados o directos de renta variable internacional, renta fija, acciones cotizadas y fondos de inversión mobiliarios e inmobiliarios en diversas divisas locales y cuyo contravalor en euros asciende a 3.959.406 euros al 31 de diciembre de 2024 (importe de 4.141.896 euros al 31 de diciembre de 2023).

El desglose de los instrumentos de patrimonio que mantiene la Sociedad el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Ejercicio 2024

Denominación	País emisor	Descripción	Cantidad	Moneda	Valor al 31/12/2024
Identificación valores (participaciones en el capital social de Instituciones de inversión Colectiva, no negociados en mercados organizados) -					
Fondo de Inversión/SICAV Multicoop. Strat. Income Euros	Luxemburgo	LU0099840034	1.575	Euros	295.880
Fondo de Inversión/SICAV BlackRock Strategic. F.	Luxemburgo	LU0438336421	2.000	Euros	276.200
Fondo de Inversión/FI Pimco Funds Global Invest. PLC. Inc. Funds	Irlanda	IE00B800G9288	17.800	Euros	266.822
Fondo de Inversión/FI Shares III Corp. Bond BBB-BB UCITS	Irlanda	IE00BSKRK281	18.875	Euros	92.473
Fondo de Inversión/FI Starbucks 5 Corp.	Estados Unidos	US855244BJ76	120.000	Dólares	115.482
Fondo de Inversión/FI Groupama Tresorerie FCP Parts -IC- 4 decimales	Francia	FR0000989626	4	Euros	185.170
Fondo de Inversión/FI Schroder Internat. Selection Fund	Luxemburgo	LU0302447452	5.230	Euros	180.167
Fondo de Inversión/FI UBS (Lux) Equity Fund China	Luxemburgo	LU0403296170	898	Dólares	138.494
Fondo de Inversión/FI Robeco Capital Growth Funds	Luxemburgo	LU1193126809	650	Dólares	158.065
Fondo de Inversión/FI Variopartner Sicav	Luxemburgo	LU0969575645	57	Euros	165.385
Identificación valores (acciones y participaciones en el capital social de cualesquiera otra entidades jurídicas, no negociados en mercados organizados) -					
Nestle S.A.	Suiza	CH0038863350	4.000	Euros	319.165
Ferrovial SE 4.375 Bond	España	XS2680945479	100.000	Euros	106.842
Daimler Truck International Finance B.V. 3.375 Bond	Alemania	XS2900380812	100.000	Euros	101.640
Kering SA 3.375 Bond	Francia	FR001400G412	100.000	Euros	101.295
Bayer AG 4.625 Bond	Alemania	XS2630111719	100.000	Euros	107.710
Sandoz Finance B.V. 4.5 Bond	Alemania	XS2715941949	100.000	Euros	107.892
Estee Lauder Companies Inc 4.65 Bond	Estados Unidos	US29736RAT77	120.000	Euros	111.508
Comp Cast Corp 4.8 Bond	Estados Unidos	US20030NEE76	120.000	Euros	113.229
ZKB GOLD ETF ANTEILE - AA (USD)	Suiza	CH0047533549	432	Dólares	1.015.986
Total					**3.959.406**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Ejercicio 2023

Denominación	País emisor	Descripción	Cantidad	Moneda	Valor al 31/12/2023
Identificación valores (participaciones en el capital social de Instituciones de inversión Colectiva, no negociados en mercados organizados) -					
Fondo de Inversión/SICAV BlackRock Global Funds SICAV	Luxemburgo	LU0093503810	16.300	Euros	-
Fondo de Inversión/SICAV Multicoop. Strat. Income Euros	Luxemburgo	LU0099840034	3.075	Euros	275.342
Fondo de Inversión/SICAV BlackRock Strategic. F.	Luxemburgo	LU0438336421	2.890	Euros	264.900
Fondo de Inversión/FI Pimco Funds Global Invest. PLC. Inc. Funds	Irlanda	IE00B800G9288	17.800	Euros	257.253
Fondo de Inversión/FII Shares III Corp. Bond BBB-BB UCITS	Irlanda	IE00BSKRK281	100.000	Euros	90.621
Fondo de Inversión/FI Schroder Internat. Selection Fund	Luxemburgo	LU0302447452	3.600	Euros	162.496
Fondo de Inversión/FI UBS (Lux) Equity Fund China	Luxemburgo	LU0403296170	698	Dólares	123.224
Fondo de Inversión/FI Robeco Capital Growth Funds	Luxemburgo	LU1193126809	415	Dólares	132.895
Fondo de Inversión/FI Variopartner Sicav	Luxemburgo	LU0969575645	36	Euros	144.048
Identificación valores (acciones y participaciones en el capital social de cualesquiera otra entidades jurídicas, no negociados en mercados organizados) -					
Nestle S.A.	Suiza	CH0038863350	-	Euros	262.208
ACC. TESLA INC	Estados Unidos	US88160R1014	-	Dólares	112.470
BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 0 TREASURY	Alemania	DE000BU0E055	-	Euros	695.868
USA TREASURY BILLS	Estados Unidos	US912797GL51	-	Dólares	481.737
ZKB GOLD ETF ANTEILE - AA (USD)	Suiza	CH0047533549	-	Dólares	1.138.835
Total					**4.141.896**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

7. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital escriturado

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 el capital social está representado por 1.929.670 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

El socio único de la Sociedad al cierre del ejercicio 2024 es Masa Rental, S.L. (Masa Capital S.L. al cierre del ejercicio 2023).

Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y obligaciones, no estando admitidas a cotización.

Las participaciones de la Sociedad no cotizan en ningún mercado regulado.

b) Reserva legal

De acuerdo con la ley de sociedades de capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A cierre del ejercicio 2024 esta reserva se encontraba íntegramente constituida (misma situación al cierre del ejercicio 2023).

c) Otras reservas

El importe de las reservas voluntarias registrado en el epígrafe "Otras reservas" del balance abreviado adjunto correspondiente al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 son de libre disposición. El importe de "Otras reservas" a 31 de diciembre de 2024 era de 9.223.715 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2023 el importe registrado en este epígrafe fue de 8.315.604 euros.

Durante los últimos cinco ejercicios, la Sociedad no ha distribuido dividendos.

8. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" del balance al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

31 de diciembre de 2024

	Euros		
	Límite	Vencimiento	
		Corriente	No corriente
Préstamos	5.100.000	729.824	3.818.867
Arrendamientos financieros	1.200.000	51.243	613.697
Otros pasivos financieros		275.000	241.507
Total		**1.056.067**	**4.674.071**

31 de diciembre de 2023

	Euros		
		Vencimiento	
	Límite	Corriente	No corriente
Préstamos	2.400.000	284.813	1.771.098
Arrendamientos financieros	1.200.000	49.059	664.616
Otros pasivos financieros		407.514	566.571
Total		**741.386**	**3.002.285**

La deuda a largo plazo con entidades financieras que la Sociedad mantenía al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 clasificada por vencimientos, es la siguiente:

31 de diciembre de 2024

	Euros					
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Préstamos	740.264	761.113	765.474	630.979	921.037	3.818.867
Arrendamiento financiero	49.059	56.921	59.812	62.802	385.103	613.697
Otros pasivos financieros	0	-	-	-	241.507	241.507

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

31 de diciembre de 2023

	Euros					
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Préstamos	265.365	280.094	295.648	306.129	623.862	1.771.098
Arrendamiento financiero	51.550	54.169	56.921	59.812	442.164	664.616
Otros pasivos financieros	400.000	-	-	-	166.571	566.571

Información sobre la naturaleza y el riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la dirección financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y en los riesgos de crédito y liquidez.

1. Riesgo de crédito:

   El riesgo de crédito consiste en el riesgo de que un deudor resulte insolvente en relación con las obligaciones contractuales aplicables y se derive una pérdida patrimonial para la Sociedad. El riesgo de crédito de fondos líquidos e inversiones financieras es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

   En opinión del administrador único de la Sociedad, en base a las expectativas existentes al 31 de diciembre de 2024 y a la monitorización de los cobros y cantidades pendientes de liquidar que realiza la Dirección de la misma, el riesgo de crédito derivado de la insolvencia de los saldos comerciales se considera remoto (misma situación a 31 de diciembre de 2023).

2. Riesgo de liquidez:

   Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación disponibles detalladas en el apartado anterior.

3. Riesgo de mercado:

   Se define como el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan variar debido a los cambios en los tipos de interés u otros riesgos de precio.

   - Riesgo de tipo de interés

     Las variaciones en los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Riesgo de cambio en precio

  Las operaciones de la Sociedad se ven afectadas ante las variaciones de la oferta y la demanda del sector hortofrutícola cuyos impactos inciden directamente en los márgenes de la Sociedad.

- Riesgo de tipo de cambio

  La Sociedad no realiza transacciones significativas en moneda extranjera. No existen instrumentos financieros (seguros de cambio) contratados para reducir las diferencias de cambio por transacciones en moneda extranjera al cierre del ejercicio, ya que el administrador único considera que las principales monedas en las que opera la Sociedad no tienen una volatilidad elevada y el riesgo derivado de las diferencias de cambio se ve mitigado por plazos de pago y cobro reducido en este tipo de operaciones.

9. Situación fiscal

a) Saldos con las administraciones públicas

La composición de los saldos con las administraciones públicas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros			
	2024		2023	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda pública, saldos por IVA	-	24.188	670.305	-
Hacienda pública, saldos por IRPF	-	355,56	-	521
Total	**-**	**24.188**	**670.305**	**521**

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2024 y 2023 con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Ejercicio 2024

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		1.194.688	1.194.688
	Aumento	Disminución	Total
Impuesto sobre sociedades	159.594	-	159.594
Diferencias permanentes	4.178	-	4.178
Diferencias temporales -			
Con origen en ejercicios anteriores	-	(4.520)	(4.520)
Reserva de capitalización	-	(135.394)	(135.394)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(583.786)	(583.786)
Base imponible fiscal			**634.760**

Ejercicio 2023

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		908.111	908.111
	Aumento	Disminución	Total
Impuesto sobre sociedades	92.970	-	92.970
Diferencias permanentes	138.993	-	138.993
Diferencias temporales -			
Con origen en ejercicios anteriores	-	(4.520)	(4.520)
Reserva de capitalización	-	(29.986)	(29.986)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(738.072)	(738.072)
Base imponible fiscal			**367.496**

c) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto de sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio, durante los ejercicios 2024 y 2023, es la siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

	Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	1.354.282	1.001.081
Diferencias permanentes	4.178	138.993
Diferencias temporarias	(4.520)	(4.520)
Reserva de capitalización	(135.394)	(29.986)
Compensación de bases imponibles negativas	(583.786)	(738.072)
Base imponible fiscal	**634.760**	**367.496**
Cuota al 25%	**158.690**	**91.874**
Deducciones	(226)	(226)
Cuota diferencial	**158.464**	**91.648**
Impuesto corriente	158.464	91.648
Impuesto diferido	1.130	1.130
Ajuste al impuesto sobre sociedades	-	192
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**159.594**	**92.970**

d) Activos por impuesto diferido

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los periodos impositivos que concluyan en los años sucesivos, sin límite temporal de acuerdo con la aprobación de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales puede ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad mantiene registrado en el epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance abreviado adjunto un importe de 1 mil de euros (2 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 (cinco años para el impuesto de sociedades).

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios para el impuesto sobre sociedades y los últimos cuatro ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación.

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas por la Sociedad de los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
	Entidad Dominante	Entidad Dominante
Servicios recibidos	586.794	104.052
Total	**586.794**	**104.052**

Los servicios recibidos corresponden principalmente a gastos de gestión y administración.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha realizado operaciones con su socio único adicionales a las descritas en esta nota y en la nota 7 (misma situación en el ejercicio 2023).

b) Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas

El importe de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
	Entidad Dominante	Entidad Dominante
Otros pasivos financieros a corto plazo	(6.409.639)	(3.535.959)

La Sociedad no ha mantenido durante el ejercicio 2024 contratos ni operaciones fuera del curso normal de sus operaciones con los socios de la Sociedad (misma situación en el ejercicio 2023).

11. Otra información

a) Otros ingresos de explotación

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a arrendamientos y servicios complementarios al alquiler.

b) Otros gastos de explotación

La práctica totalidad del importe de otros gastos de explotación corresponde a gastos correspondientes a los inmuebles explotados por la sociedad en su negocio.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

c) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de este epígrafe del balance abreviado se corresponde con los saldos líquidos disponibles de las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad en entidades financieras de reconocida solvencia.

d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la dirección financiera quien tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

1. *Riesgo de crédito:*

   El riesgo de crédito consiste en el riesgo de que un deudor resulte insolvente en relación con las obligaciones contractuales aplicables y se derive una pérdida patrimonial para la Sociedad. El riesgo de crédito de fondos líquidos e inversiones financieras es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

2. *Riesgo de liquidez:*

   Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación disponibles detalladas en el apartado anterior.

3. *Riesgo de mercado mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):*

   Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja, en caso de que se produzca una variación significativa de dicho tipo de interés. Sin embargo, el administrador único de la Sociedad considera que este efecto no sería significativo, derivado del tipo de financiación que la misma tiene dispuesta al cierre del presente y anterior ejercicio.

   Respecto al riesgo de tipo de cambio, dado que la totalidad de los activos y pasivos se encuentran denominados en euros, la Sociedad no asume riesgos de este tipo.

e) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores mancomunados.

Al cierre del ejercicio el administrador único de la Sociedad no ha comunicado la existencia de situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él, según se define en la ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

12. Hechos posteriores

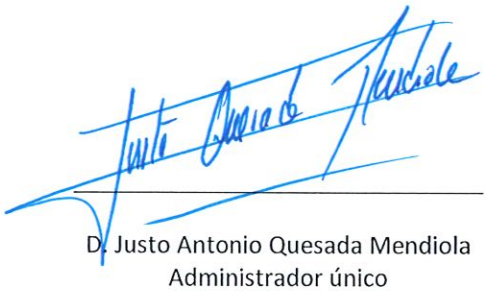
Entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas no se ha producido ningún hecho adicional que tenga un efecto significativo sobre las mismas.

En Alicante, a 7 de marzo de 2025

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Formulación de cuentas anuales abreviadas

El administrador único de la Sociedad de Unión Intercontinental, S.A., en fecha 7 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 para ser sometidas a la aprobación de su socio único. Las cuentas anuales constan de balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada y se encuentran firmadas en todas sus páginas por el administrador único en señal de identificación.



D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		**2.317.150**	**2.089.645**	**PATRIMONIO NETO**		**4.763.326**	**4.729.402**
Inmovilizado material	**5**	**2.115.501**	**1.891.989**	***FONDOS PROPIOS -***	**7**	**4.763.326**	**4.729.402**
Inversiones Inmobiliarias	**6**	**194.506**	**132.200**	**Capital escriturado**		**604.005**	**604.005**
Inversiones financieras a largo plazo		**5.794**	**8.005**	**Reservas**		**4.125.396**	**1.943.642**
Activos por impuesto diferido	**8-d**	**1.349**	**57.451**	**Resultado del ejercicio**		**33.925**	**2.181.755**
ACTIVO CORRIENTE		**2.700.528**	**2.855.330**				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -		**715**	**69.367**	**PASIVO CORRIENTE**		**254.352**	**215.573**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		715	306	**Deudas a corto plazo -**		**44.410**	**40.530**
Otros deudores		-	69.061	Otras deudas a corto plazo		44.410	40.530
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**9-b**	**2.220.736**	**2.317.613**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -**		**209.942**	**175.043**
Inversiones financieras a corto plazo	**10-f**	**427.839**	**442.118**	Proveedores		8.410	3.397
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10-e**	**51.238**	**26.232**	Otros acreedores		201.532	171.646
TOTAL ACTIVO		**5.017.678**	**4.944.975**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**5.017.678**	**4.944.975**

(*) A 31 de diciembre de 2023 se ha reexpresado el saldo de Inversiones Inmobiliarias según se describe en la nota de la memoria 2 - g.

Las notas 1 a 11 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2024.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2024

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Importe neto de la cifra de negocios	10-a	627.855	790.727
Aprovisionamientos		(50.099)	(94.231)
Otros ingresos de explotación	10-b	509.981	484.960
Gastos de personal	10-c	(311.652)	(303.831)
Otros gastos de explotación	10-d	(586.499)	(581.807)
Amortización del inmovilizado		(88.066)	(156.022)
Otros resultados		(4.788)	8.623
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		96.732	148.419
Ingresos financieros		1.747	734
Gastos financieros		(49)	(1.157)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		25.721	11.694
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	2.080.941
RESULTADO FINANCIERO		27.419	2.092.212
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		124.151	2.240.631
Impuestos sobre beneficios	8	(90.226)	(58.876)
RESULTADO DEL EJERCICIO		33.925	2.181.755

Las notas 1 a 11 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2024.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Manoli Hotels Alicante, S.L.

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la Sociedad

Manoli Hotels Alicante, S.L. (en adelante, la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido en España el día 13 de enero de 1987 en San Javier de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual se encuentra ubicado en calle Princesa, 2 – plt. 1 pta. 5 (Madrid).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, y que coincide con la actividad principal desarrollada durante el ejercicio 2024, consiste en la adquisición de fincas rusticas y urbanas, la promoción y la ejecución de obras de urbanización, la construcción, la venta o explotación directa o indirecta de parcelas y terrenos.

La junta general extraordinaria y universal de la entidad mercantil Masa Capital, S.L., adoptó por unanimidad, en su reunión de 21 de noviembre de 2024, el acuerdo de escisión parcial mediante el que se traspasa en bloque por sucesión universal la unidad económica de arrendamiento inmobiliario a la sociedad beneficiaria de nueva creación Masa Rental, S.L. Las participaciones sociales de Masa Rental, S.L. son íntegramente desembolsadas mediante una aportación no dineraria de la totalidad del capital social de varias sociedades, entre las que se encuentra la Sociedad.

Por tanto, desde esta fecha, la Sociedad está integrada en el grupo cuya sociedad dominante es Masa Rental, S.L., con domicilio social en calle Princesa, 2 – plt. 1 pta. 5, Madrid. Esta sociedad no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, por motivos de tamaño.

Al cierre del ejercicio 2024 el socio único de la Sociedad es Masa Rental, S.L. (véase nota 7). La Sociedad, por tanto, está sujeta al régimen de unipersonalidad, habiendo comunicado dicha circunstancia al registro mercantil. Dicho régimen establece la obligación de que la Sociedad, entre otros aspectos, desglose en la memoria los contratos mantenidos con su socio único (véase nota 9).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el administrador único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como con las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

1/2021. Adicionalmente, la adaptación sectorial de empresas constructoras e inmobiliarias establecidas por el Real Decreto 1643/1990 de diciembre PGC (90), así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010.

- 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.

- La Ley de Sociedades de Capital y el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el administrador único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el socio único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por el socio único el 21 de mayo de 2024.

La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas es responsabilidad del administrador único de la Sociedad.

En las presentes cuentas anuales abreviadas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del Plan General de Contabilidad.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el administrador único de la Sociedad ha elaborado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el administrador único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones afectan a:

- La vida útil de los activos materiales, así como la evaluación de deterioro sobre dichos activos (véanse notas 4-a y 4-b).

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros (véase nota 4-d).

- El cálculo de provisiones y pasivos contingentes (véase nota 4-g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

g) Corrección de errores

En las presentes cuentas anuales abreviadas, el administrador único de la Sociedad ha considerado oportuno reexpresar las cifras comparativas del ejercicio 2023 de acuerdo con principios y normas generalmente aceptados. Esta reexpresión tiene como finalidad reflejar en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" determinadas partidas que anteriormente se incluían en el epígrafe "Inmovilizado material" de la memoria abreviada adjunta por importe de 132.200 euros que a cierre del ejercicio 2023 estaban clasificadas en balance como Terrenos y Construcciones.

3. Distribución del resultado de la Sociedad

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad, formulada por el administrador único y que se someterá a la aprobación del socio único, es la siguiente:

	Euros
A reservas voluntarias	33.925
Total	**33.925**

La Sociedad no ha distribuido dividendos a su socio único en los últimos 5 ejercicios.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales abreviadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado a su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4-b.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

Concepto	Años de vida útil estimada
Construcciones	33
Maquinaria	7
Elementos de transporte	6 - 10
Equipos proceso información	3 - 4

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

El inmovilizado que se encuentra asociado a contratos de arrendamiento, se amortiza considerando la vida útil de los activos o el plazo de duración restante del contrato de arrendamiento, el menor, de tal forma que al finalizar el periodo de los contratos de alquiler los elementos de inmovilizado allí ubicados se encuentren totalmente amortizados.

b) Deterioro de valor de activos materiales

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad, siempre que existan indicios de pérdida de valor, procede a estimar mediante el denominado test de deterioro la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de sus activos materiales a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Al evaluar el valor en uso la dirección de la Sociedad realiza una proyección de los futuros flujos de efectivo estimados para un período de cinco años y la consideración de un valor residual mediante renta perpetua. Las hipótesis utilizadas en la determinación de los flujos futuros de efectivo se fundamentan en la experiencia y expectativas futuras según el presupuesto elaborado por la dirección de la Sociedad al cierre de cada ejercicio. Asimismo, como parte de la determinación de los flujos de caja se tienen en cuenta las inversiones previstas.

Dichos flujos futuros de efectivo se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actualizadas en cada momento del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. En este sentido, las hipótesis más relevantes consideradas para la determinación del tipo de descuento aplicado han incluido la consideración del coste de financiación efectivo, la proporción de las fuentes de financiación en la estructura de pasivo de la Sociedad y la aplicación de parámetros correctores ajustados al sector y al ámbito geográfico donde opera la Sociedad.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material (misma situación durante el ejercicio 2023).

c) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

i. La Sociedad actúa como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

ii. La Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

d) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

  Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

  i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

  ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados la categoría anterior. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, dicho deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es provisionar aquellas partidas que presentan una insolvencia manifiesta.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring sin recurso" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo, si bien al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no mantiene ningún contrato de estas características.

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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad. Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance abreviado y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

e) Impuesto sobre beneficios

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 este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad tributaba en régimen de declaración fiscal consolidada del impuesto sobre sociedades, dentro del grupo fiscal consolidado del que Masa Capital, S.L., sociedad dominante del grupo mercantil al que pertenecía, es cabecera. Es, por tanto, Masa Capital, S.L. quien registraba, en su caso, la deuda o derecho de cobro del grupo con la Administración Tributaria. Como contrapartida, cada una de las sociedades incluidas en el régimen de declaración fiscal consolidada registra la correspondiente cuenta a cobrar o a pagar con el resto de las sociedades incluidas en el grupo fiscal del impuesto sobre sociedades en función de las bases imponibles aportadas por cada sociedad a la base imponible consolidada y de la participación de cada una de ellas en el saldo líquido en caso de que resulte impuesto a pagar. En el ejercicio 2024, con motivo de la escisión parcial indicada en la nota 1, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal individual.

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

g) Provisiones y contingencias

El administrador único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable tener que atender la obligación. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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

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

h) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crea una expectativa válida en tal sentido. En las presentes cuentas anuales abreviadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que a la fecha de formulación de las mismas no se han identificado ni previsto situaciones de esta naturaleza que pudieran afectar significativamente a las presentes cuentas anuales abreviadas.

i) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria adjunta de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el administrador único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

k) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste-				
Terrenos y construcciones	4.674.031	497.658	(10.978)	5.160.711
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.883.624	17.617	-	1.901.240
Inmovilizado en curso y anticipos	168.912	37.840	(168.912)	37.840
Total coste	**6.726.566**	**553.115**	**(179.890)**	**7.099.791**
Amortizaciones-				
Terrenos y construcciones	(3.180.026)	(50.552)	10.978	(3.219.600)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.654.551)	(31.045)	(79.094)	(1.764.690)
Total amortizaciones	**(4.834.577)**	**(81.597)**	**(68.116)**	**(4.984.290)**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Ejercicio 2023

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste-				
Terrenos y construcciones	5.281.306	187.150	(794.425)	4.674.031
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.017.521	-	(133.897)	1.883.624
Inmovilizado en curso y anticipos	46.256	122.656	-	168.912
Total coste	**7.345.083**	**309.806**	**(928.323)**	**6.726.566**
Amortizaciones-				
Terrenos y construcciones	(3.759.936)	(105.221)	685.131	(3.180.026)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.950.138)	(44.332)	339.919	(1.654.551)
Total amortizaciones	**(5.710.074)**	**(149.553)**	**1.025.050**	**(4.834.577)**

El valor neto contable de los elementos de inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos y construcciones	1.822.485	1.494.005
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	255.176	229.073
Inmovilizado en curso y anticipos	37.840	168.912
Total	**2.115.501**	**1.891.989**

Las principales adiciones en el ejercicio 2024 se corresponden, principalmente, con la adquisición de instalaciones y rehabilitación de apartamentos, utilizadas por la Sociedad para la explotación de su negocio.

Elementos totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2024 existían elementos totalmente amortizados del inmovilizado material que seguían en uso por importe de 1.634 miles de euros (1.638 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

Seguros y otra información

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguro que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 dichas pólizas cubren la práctica totalidad del valor neto contable de los citados elementos.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Coste-				
Terrenos	34.749	67.974		102.723
Construcciones	759.676		(161.724)	597.952
Total coste	**794.425**	**67.974**	**(161.724)**	**700.675**
Amortizaciones-				
Construcciones	(662.225)	(5.668)	161.724	(506.169)
Total amortización acumulada	**(662.225)**	**(5.668)**	**161.724**	**(506.169)**

Las principales adiciones en el ejercicio 2024 se corresponden, principalmente, con la adquisición de inmuebles utilizadas por la Sociedad para la explotación de su negocio vacacional.

Seguros y otra información

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguro que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 dichas pólizas cubren la práctica totalidad del valor neto contable de los citados elementos.

7. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital escriturado

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 el capital social está representado por 100.500 participaciones sociales de 6,01 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

El socio único de la Sociedad al cierre del ejercicio 2024 es Masa Rental, S.L. (Masa Capital S.L. al cierre del ejercicio 2023, véase nota 1).

Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y obligaciones, no estando admitidas a cotización.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Las participaciones de la Sociedad no cotizan en ningún mercado organizado.

b) *Reserva legal*

De acuerdo con la ley de sociedades de capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A cierre del ejercicio 2024 esta reserva se encontraba íntegramente constituida (misma situación al cierre del ejercicio 2023).

A cierre del ejercicio 2024 el saldo de Reservas legales ascendía a 120.801 euros (mismo importe a cierre del ejercicio 2023).

c) *Otras reservas*

El importe de las reservas voluntarias registrado en el epígrafe "Otras reservas" del balance abreviado adjunto correspondiente al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 son de libre disposición.

A cierre del ejercicio 2024 el saldo de Otras reservas ascendía a 4.4000.595 euros (a fecha de cierre del ejercicio 2023 dicho importe era de 1.822.841 euros).

Durante los últimos cinco ejercicios, la Sociedad no ha distribuido dividendos.

8. Situación fiscal

a) *Saldos con las administraciones públicas*

La composición de los saldos con las administraciones públicas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros			
	2024		2023	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda pública, saldos por IVA	-	5.643	68.159	-
Hacienda pública, saldos por IRPF	1.564	-	-	3.733
Organismos, Seguridad Social acreedores	-	6.822	-	5.809
Total	**1.564**	**12.465**	**68.159**	**9.542**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2024 y 2023 con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			33.925
	Aumento	Disminución	
Impuesto sobre sociedades	90.226	-	90.226
Diferencias permanentes	78.046	-	78.046
Diferencias temporales -			
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	(55.396)	(55.396)
Reserva de capitalización		(13.519)	(13.519)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores - consolidación fiscal	-	(30.265)	(30.265)
Base imponible fiscal			**103.017**

Ejercicio 2023

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		2.181.755	2.181.755
	Aumento	Disminución	Total
Impuesto sobre sociedades	58.876	-	58.876
Diferencias permanentes	16.502	(2.012.021)	(1.995.519)
Diferencias temporales -			
Con origen en el ejercicio	215.410	-	215.410
Con origen en ejercicios anteriores	-	(187.433)	(187.433)
Reserva de capitalización	-	(7.808)	(7.808)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores – consolidación fiscal	-	(36.485)	(36.485)
Base imponible fiscal			**228.796**

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

c) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto de sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio, durante los ejercicios 2024 y 2023, es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	124.151	2.240.631
Diferencias permanentes	22.650	(2.003.327)
Diferencias temporarias	(55.396)	27.977
Reserva de capitalización	(13.519)	(7.808)
Base imponible fiscal	**91.405**	**265.281**
Cuota al 25%	**22.851**	**66.320**
Deducciones	(450)	(450)
Cuota diferencial	**22.401**	**65.870**
Impuesto corriente	22.401	65.870
Impuesto diferido	67.824	(6.994)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**90.225**	**58.876**

d) Activos por impuesto diferido

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los periodos impositivos que concluyan en los años sucesivos, sin límite temporal de acuerdo con la aprobación de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales puede ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad mantiene registrado en el epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance abreviado adjunto un importe de 1mil euros (57 miles de euros al cierre del ejercicio 2023) que se corresponde con los créditos fiscales por diferencias temporarias originadas por la enajenación de participaciones.

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 (cinco años para el impuesto de sociedades).

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios para el impuesto sobre sociedades y los últimos cuatro ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

9. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) *Operaciones con vinculadas*

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas por la Sociedad de los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
	Entidad Dominante	Entidad Dominante
Servicios recibidos	148.194	67.205
Total	**148.194**	**67.205**

Los servicios recibidos corresponden principalmente a gastos de gestión y administración.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha realizado operaciones con su socio único adicionales a las descritas en esta nota (misma situación en el ejercicio 2023).

b) *Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas*

El importe de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
	Entidad Dominante	Entidad Dominante
Inversiones a corto plazo, empresas del grupo y asociadas	2.220.737	2.317.613

La Sociedad no ha mantenido durante el ejercicio 2024 contratos ni operaciones fuera del curso normal de sus operaciones con los socios de la Sociedad (misma situación en el ejercicio 2023).

10. Otra información

a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a la prestación de servicios de alojamiento y servicios complementarios relacionados con el alojamiento (comida, custodia y otros).

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Los servicios prestados por la Sociedad son de corta duración y los clientes finales pueden ser nacionales o internacionales.

b) Otros ingresos de explotación

La práctica totalidad del importe correspondiente a otros ingresos de explotación corresponde alquiler de vivienda de corta estancia a clientes nacionales e internacionales.

Los servicios prestados por la Sociedad son de corta duración y los clientes finales pueden ser nacionales o internacionales.

c) Personal

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha mantenido una plantilla media de 12 empleados, de los cuales 8 empleados son de categoría administrativo y 4 técnicos. La plantilla media por genero se divide en 2 empleados de género masculino y 10 de género femenino.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha mantenido una plantilla media de 11 empleados, de los cuales 6 empleados son de categoría administrativo y 5 técnicos. La plantilla media por genero se divide en 2 empleados de género masculino y 9 de género femenino.

d) Otros gastos de explotación

La totalidad de los gastos recogidos en este epígrafe corresponden a servicios profesionales independientes y servicios exteriores al ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2024.

e) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de este epígrafe del balance abreviado se corresponde con los saldos líquidos disponibles de las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad en entidades financieras de reconocida solvencia.

f) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la dirección financiera quien tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

1. *Riesgo de crédito:*

   El riesgo de crédito consiste en el riesgo de que un deudor resulte insolvente en relación con las obligaciones contractuales aplicables y se derive una pérdida patrimonial para la Sociedad. El riesgo de crédito de fondos líquidos e inversiones financieras es limitado porque las contrapartes son

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

2. *Riesgo de liquidez:*

   Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación disponibles detalladas en el apartado anterior.

3. *Riesgo de mercado mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):*

   Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja, en caso de que se produzca una variación significativa de dicho tipo de interés. Sin embargo, el administrador único de la Sociedad considera que este efecto no sería significativo, derivado del tipo de financiación que la misma tiene dispuesta al cierre del presente y anterior ejercicio.

   Respecto al riesgo de tipo de cambio, dado que la totalidad de los activos y pasivos se encuentran denominados en euros, la Sociedad no asume riesgos de este tipo.

g) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores mancomunados.

Al cierre del ejercicio el administrador único de la Sociedad no ha comunicado la existencia de situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él, según se define en la ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11. Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas no se ha producido ningún hecho adicional que tenga un efecto significativo sobre las mismas.

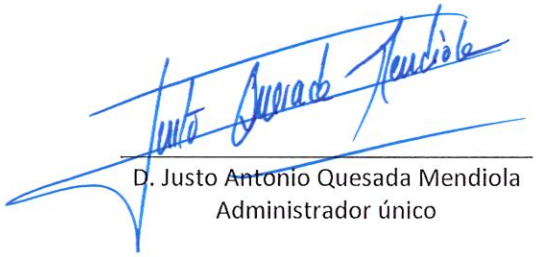
En Alicante, a 7 de marzo de 2025



D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Formulación de cuentas anuales abreviadas

El administrador único de la Sociedad de Manoli Hotels Alicante, S.L., en fecha 7 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 para ser sometidas a la aprobación de su socio único. Las cuentas anuales constan de balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada y se encuentran firmadas en todas sus páginas por el administrador único en señal de identificación.



D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Anexo III: Estados financieros intermedios no auditados del Emisor a 30 de junio de 2025.

Sensitivity: C2 Internal

Masa Rental, S.L.

Estados financieros intermedios abreviados correspondientes al periodo iniciado el 1 de enero de 2025 y terminado el 30 de junio de 2025

MASA RENTAL, S.L.

BALANCE ABREVIADO AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2025 (*)	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2025 (*)	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		94.157.146	94.286.509	PATRIMONIO NETO		80.047.565	80.080.081
Inversiones inmobiliarias	5	5.881.159	6.010.522	*FONDOS PROPIOS* -	7	80.047.565	80.080.081
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	88.275.987	88.275.987	Capital escriturado		8.800.000	8.800.000
				Prima de asunción		71.304.126	71.304.126
				Resultado negativos ejercicios anteriores	3	(24.045)	-
				Resultado del ejercicio		(32.515)	(24.045)
				PASIVO NO CORRIENTE		18.744.041	18.748.918
				Deudas a largo plazo -	8	594.349	599.226
				Deudas con entidades de crédito		524.759	529.636
				Otras deudas a largo plazo		69.590	69.590
				Pasivos por impuesto diferido	9 - c	18.149.692	18.149.692
ACTIVO CORRIENTE		10.164.663	8.079.223	PASIVO CORRIENTE		5.530.203	3.536.734
Inventario		1.601	-	Deudas a corto plazo -	8	53.661	101.967
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -		101.770	35.067	Deudas con entidades de crédito		53.661	101.967
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		17.187	35.067	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	5.373.237	3.394.767
Otros créditos con las Administraciones públicas		84.583	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -		103.305	40.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	10.004.386	8.044.156	Acreedores varios		60.408	40.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11 - e	56.907	-	Otras deudas con las Administraciones públicas		42.897	-
TOTAL ACTIVO		104.321.809	102.365.732	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		104.321.809	102.365.732

(*) Cifras a cierre del semestre no auditadas ni sometidas a revión limitada.

Las notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 30 de septiembre de 2025.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

MASA RENTAL, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL PERIODO 2025*

(Euros)

	Notas	Periodo 2025
Importe neto de la cifra de negocios	11-a	234.198
Gastos de personal	11-b	(15.767)
Otros gastos de explotación	11-c	(108.459)
Amortización del inmovilizado	5	(129.363)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(19.392)
Ingresos financieros		4.030
Gastos financieros	11-d	(17.154)
RESULTADO FINANCIERO		(13.123)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(32.515)
Impuestos sobre beneficios	9	-
RESULTADO DEL PERIODO		(32.515)

* Cifras ni auditadas ni revisadas

Las notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del periodo 2025*.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente Consejo de Administración

Masa Rental, S.L.

Memoria abreviada correspondiente al periodo iniciado el 1 de enero de 2025 y terminado el 30 de junio de 2025

1. Actividad de la Sociedad

Masa Rental, S.L. (en adelante, la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido en España el día 21 de noviembre de 2024 en Madrid de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual se encuentra ubicado en calle Princesa Nº2, 1º, 5ª (Madrid).

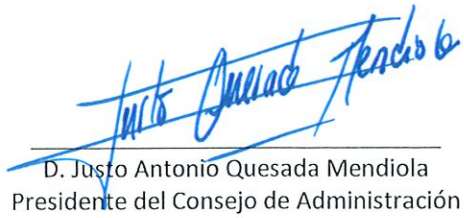
La constitución de la Sociedad fue fruto de la restructuración llevada a cabo por sus accionistas, de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas, que se encontraban en distintas sociedades del grupo. La Sociedad fue constituida mediante escisión parcial de la unidad económica de arrendamiento inmobiliario desarrollado por Masa Capital, S.L., sociedad vinculada a la Sociedad, que es traspasada en bloque por sucesión universal a la Sociedad de nueva creación, Masa Rental, S.L. La junta general extraordinaria y universal del Masa Capital, SL. adoptó por unanimidad en su reunión de 21 de noviembre de 2024 el acuerdo de escisión parcial en favor de la Sociedad. Este acuerdo de fue elevado a público el 3 de diciembre de 2024 y se encuentra inscrito en Registro Mercantil de Madrid antes de la formulación de los presentes estados financieros abreviados.

El capital social con el que se constituye la Sociedad asciende a 8.800 miles de euros divididos en 880.000 participaciones sociales, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 880.000, todas ellas inclusive. La Sociedad se constituye, asimismo con una prima de asunción total de 68.005.259 de euros. Esta prima de asunción se calculó en base a los valores razonables de los activos aportados considerando el balance de la sociedad escindida al 28 de junio de 2024. En consecuencia, el importe total de capital social y prima de asunción indicados en la escritura de constitución ascendió a 76.805.259 de euros.

Durante el periodo comprendido entre el 28 de junio de 2024 y el 21 de noviembre de 2024, Masa Capital, realizó transacciones de activos, que ha llevado a incrementar el activo escindido en 3.298.867 euros, que se ha considerado por tanto mayor valor de la prima de asunción de la Sociedad.

En este proceso de escisión, la Sociedad recibe tanto bienes inmuebles como la totalidad de las participaciones de las entidades mercantiles Hijos de Justo y Manoli, S.L.U, Unión Internacional, S.A.U., Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.U., Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. y Manoli Hotels Alicante, S.L.U, así como otros activos y pasivos de la sociedad escindida.

Los activos y pasivos recibidos se han valorado según su valor razonable, conforme a lo indicado en la regla general de la NRV 21, dado que se considera que los activos y pasivos objeto de la escisión no cumplen con la definición de negocio a efectos contables. En consecuencia, la fecha de la escisión a efectos contable es el 21 de noviembre de 2024, fecha en la que se adoptó por unanimidad el acuerdo de escisión parcial en favor de la Sociedad



D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

Los anexos I y II recogen el balance de escisión y el detalle de activos y pasivos escindidos, así como las plusvalías reconocidas asociadas. El resumen de los activos y pasivos asumidos, así como el efecto fiscal de la revalorización de los mismos se indica a continuación:

	Euros		
	Valor contable	Identificación de plusvalías	Total
Activo corriente:			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.894.870	-	6.894.870
Activo no corriente:			
Inversiones inmobiliarias	978.044	5.052.600	6.030.644
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.711.514	67.564.473	88.275.987
Pasivo corriente:			
Deudas a corto plazo	(7.242)	-	(7.242)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(2.228.220)	-	(2.228.220)
Pasivo no corriente:			
Deudas a largo plazo	(707.645)	-	(707.645)
Pasivos por impuesto diferido	-	(18.154.268)	(18.154.268)
Total valor razonable de activos netos identificables escindidos	**25.641.321**	**54.462.805**	**80.104.126**

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, como de las participaciones en sociedades del grupo, ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de octubre de 2024. Dichas valoraciones se realizan con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

La operación de escisión parcial se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En consecuencia, la Sociedad ha incluido en los presentes estados financieros abreviados la información requerida por el Artículo 86 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. El anexo III recoge el último balance cerrado por la entidad transmitente de 31 de diciembre de 2023.

La Sociedad elabora estados financieros abreviados en el presente período, comprendiendo el mismo desde el 1 de enero al 30 de junio de 2025 y dado que la Sociedad se constituyó el 21 de noviembre de 2024, no se presentan cifras comparativas del mismo periodo del año anterior.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, y que coincide con la actividad principal desarrollada durante el periodo 2025, consiste en el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

La Sociedad es cabecera del grupo formado por las sociedades Unión Intercontinental, S.L., Quemen Gestión de Inmuebles, S.L. ("QUEMEN"), Manoli Hoteles Alicante, S.L. ("MANOLI HOTELES"), Hijos de Justo y Manoli, S.L. ("HIJOS JYM") y Manoli Construcciones Promociones y Ventas, S.A. ("MANOLI CONSTRUCCIONES"), pero no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, por no cumplir los requisitos de tamaño.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios abreviados

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios abreviados se han formulado por el administrador único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como con las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021. Adicionalmente, la adaptación sectorial de empresas constructoras e inmobiliarias establecidas por el Real Decreto 1643/1990 de diciembre PGC (90), así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010.

- 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.

- La Ley de Sociedades de Capital y el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios abreviados han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente periodo.

Estos estados financieros intermedios abreviados, que han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación del mismo, estimándose que serán aprobados sin modificación alguna.

La información contenida en estos estados financieros intermedios abreviados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En los presentes estados financieros intermedios abreviados se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del Plan General de Contabilidad.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha elaborado estos estados financieros intermedios abreviados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

dichos estados financieros intermedios abreviados. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el administrador único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones afectan a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de deterioro sobre dichos activos.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El cálculo de provisiones y pasivos contingentes.

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

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha tomado ni tiene en proyecto decisión alguna que pudiera alterar de forma significativa el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, o el plazo en el que se realizarán los activos o se liquidarán los pasivos.

e) Comparación de la información

Tal como se indica en la nota 1, el administrador único de la Sociedad no formuló estados financieros intermedios abreviados durante el periodo anterior por tratarse de una Sociedad de nueva creación.

3. Distribución del resultado de la Sociedad

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad, formulada y aprobada por el Consejo de Administración, es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(24.045)
Total	**(24.045)**

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de los presentes estados

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

financieros intermedios abreviados. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran valoradas a su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4-b.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

Concepto	Años de vida útil estimada
Construcciones	33 - 50

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

El inmovilizado que se encuentra asociado a contratos de arrendamiento, se amortiza considerando la vida útil de los activos o el plazo de duración restante del contrato de arrendamiento, el menor, de tal forma que al finalizar el periodo de los contratos de alquiler los elementos de inmovilizado allí ubicados se encuentren totalmente amortizados.

b) Deterioro

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad, siempre que existan indicios de pérdida de valor, procede a estimar mediante el denominado test de deterioro la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de sus activos materiales a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el valor razonable menos los costes de venta.

La mayor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

un intervalo de valor razonable. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Tasaciones realizadas por un tercero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Durante el periodo 2025 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

c) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

i. La Sociedad actúa como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

ii. La Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

d) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

  Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

  i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

  ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados la categoría anterior. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

- Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

  Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante,

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Los activos financieros a coste se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, dicho deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es provisionar aquellas partidas que presentan una insolvencia manifiesta.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring sin recurso" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo, si bien al 30 de junio de 2025 la Sociedad no mantiene ningún contrato de estas características.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

"factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad. Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance abreviado y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

e) Impuesto sobre beneficios

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 este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

g) Provisiones y contingencias

El administrador único de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios abreviados diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los presentes estados financieros intermedios abreviados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable tener que atender la obligación. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios abreviados , sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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

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

h) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria adjunta de los estados financieros intermedios abreviados respecto a información de cuestiones medioambientales.

i) Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.



D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran en proceso de documentación por lo que el administrador único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

k) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado adjunto durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 ha sido el siguiente:

Periodo 2025

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste-				
Terrenos	2.727.278	-	-	2.727.278
Construcciones	3.303.366	-	-	3.303.366
Total coste	**6.030.644**	-	-	**6.030.644**
Amortizaciones-				
Construcciones	(20.122)	(129.363)	-	(149.485)
Total amortizaciones	**(20.122)**	**(129.363)**	-	**(149.485)**

El valor neto contable de los elementos de inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2025 es como sigue:

	Euros
	30/06/2025
Terrenos	2.727.278
Construcciones	3.153.881
Total	**5.881.159**

Los activos de la Sociedad incorporan plusvalías por importe de 2.157 miles de euros (1.618 miles de euros como importe neto del efecto fiscal) a 31 de diciembre de 2024. La amortización acumulada a 30 de junio de 2025, incluyen 136 miles de euros correspondientes a plusvalías de activos.

Seguros y otra información

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguro que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2025 dichas pólizas cubren la práctica totalidad del valor neto contable de los citados elementos.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

6. Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El epígrafe recoge las inversiones financieras que fueron aportadas mediante aportación no dineraria a la Sociedad en el marco de la escisión financiera indicada en la nota 1. Estas aportaciones no dinerarias fueron valoradas a valor razonable, considerando las plusvalías existentes en sus activos inmobiliarios. Durante el periodo 2025 no se han producido movimientos adicionales a la mencionada aportación.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo y asociadas al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

30 de junio de 2025

Denominación/Domicilio	Actividad	% Participación	Euros				
		Directa	Coste	Capital	Resultado del periodo	Resto de patrimonio	Total patrimonio
Hijos de Justo y Manoli, S.L.U.(1)	Alquiler	100%	732.257	12.020	8.574	131.466	152.060
Unión Internacional, S.A.U.(1)	Alquiler	100%	51.049.716	947.389	1.194.688	11.539.319	13.681.396
Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.U.(1)	Alquiler	100%	1.419.425	202.421	(601.418)	2.593.281	2.194.284
Manoli Construcciones Promociones y Ventas Masa, S.A.U.(1)	Alquiler	100%	4.615.987	66.111	16.265	308.821	391.197
Manoli Hotels Alicante, S.L.U.(1)	Alquiler	100%	30.458.602	604.005	80.475	4.159.321	4.843.802
Total			**88.275.987**				

(1) Información obtenida de los estados financieros intermedios no auditados.

Ninguna de las sociedades cotiza en mercados regulados, ni en sistemas multilaterales de negociación.

El Consejo de Administración, al cierre del ejercicio realiza un análisis de deterioro de las inversiones financieras en empresas del grupo, en el cual considera las plusvalías existentes en los activos inmobiliarios de cada una de las sociedades dependientes. Al cierre del período 2025 no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de deterioro.

7. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital escriturado y prima de asunción

Al cierre del periodo 2025 el capital social está representado por 880.000 participaciones sociales de 10 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

Al 30 de junio de 2025 la composición de los socios con participación superior al 10,00% es la siguiente:

	(%) Participación
Solway Capital, S.L.U.	25,00%
Springdream, S.L.U.	25,00%
Harbour Island, S.L.U.	25,00%
Maquemen, S.L.U.	25,00%

Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y obligaciones, no estando admitidas a cotización.

La prima de asunción es de libre distribución es de 71.304.126 euros resultado de la prima existente a fecha de constitución de la sociedad por 68.005.529 euros más el incremento obtenido correspondiente a transacciones de activos por 3.298.867 euros.

b) Reserva legal

De acuerdo con la ley de sociedades de capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A cierre del ejercicio 2024 y junio 2025 esta reserva no se encontraba constituida.

Desde su constitución, la Sociedad no ha distribuido dividendos.

8. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de la rúbrica "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" tanto a largo como a corto plazo al cierre del periodo 2025 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	
	No corriente	Corriente
Préstamos con entidades financieras	524.759	53.661
Fianzas	69.590	0
Total	**594.349**	**53.661**

La deuda no corriente con entidades financieras que la Sociedad mantiene al 30 de junio de 2025, clasificada por vencimientos, es la siguiente:

Periodo 2025

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

	Euros					
	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Préstamos con entidades financieras	104.125	116.522	124.561	133.154	46.397	524.759

Esta deuda devenga un tipo de interés que está referenciado a condiciones de mercado.

Al importe de Préstamos con entidades financieras a 30 de junio de 2025 le corresponde una garantía hipotecaria sobre dos inmuebles, dichos inmuebles están localizados en la urbanización de Mil Palmeras, Pilar de la Horadada y Centro Comercial de Gran Alacant, Santa Pola (Alicante).

Asimismo, al 30 de junio de 2025 la totalidad del importe registrado en la rúbrica "Otras deudas a largo plazo" se corresponde a las fianzas recibidas de los inquilinos por los alquileres gestionados por la Sociedad.

9. Situación fiscal

a) *Conciliación resultado contable y base imponible fiscal*

La conciliación del resultado contable del periodo 2025 con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Periodo 2025

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo		(32.515)	(32.515)
	Aumento	Disminución	Total
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias temporales - Amortización de las plusvalías de activos	-	-	-
Base imponible fiscal			**(32.515)**

Existía a 31 de marzo de 2025 un grupo fiscal que tenía a Masa Rental, S.L. como sociedad dominante y a Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.U., Unión Intercontinental, S.A.U., Manoli Hoteles Alicante, S.L.U., Hijos de Justo y Manoli, S.L.U. y Manoli Construcciones Promociones y Ventas, S.A.U. como sociedades dependientes. El 17 de julio se presentó al registro la escritura por la que Masa Rental, S.L., además de transformarse en SA, absorbía a todas las dependientes excepto a Manoli Construcciones Promociones y Ventas, S.A.U. Esta absorción conllevaba que QUEMEN, UNINSA, HOTELS e HIJOS se excluyeran del grupo fiscal con efectos del 1 de enero de 2025, de manera que el grupo fiscal subsistía con MASA RENTAL SA como sociedad dominante y MANOLI SA como sociedad dependiente. Esta exclusión de las

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

cuatro absorbidas debía ser informada por MASA RENTAL SA con ocasión de la presentación del 2º pago a cuenta del IS 2025 del grupo en octubre de 2025.

Sin embargo, con fecha 24 de septiembre de 2025, tanto MASA RENTAL SA como MANOLI SA han comunicado a la AEAT que han acordado optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI para este periodo impositivo 2025, que se inició el pasado 1 de enero.

Establece la Ley del IS que el régimen fiscal de SOCIMI y el de grupos (consolidación fiscal) son incompatibles por lo que la inclusión de MASA RENTAL SA y MANOLI SA en el régimen fiscal especial SOCIMI con efectos del 1 de enero de 2025 ha supuesto la extinción del grupo fiscal existente con efectos de dicha fecha.

Por tanto, en 2025 la situación en el ámbito del IS de las sociedades que a 31 de marzo de 2025 constituían el grupo fiscal de MASA RENTAL SL es la siguiente:

- Las absorbidas: QUEMEN, UNINSA, HIJOS y HOTELS presentarán un IS individual en régimen general por el periodo 1 de enero a 17 de julio de 2025. Lo harán en julio 2026.

- MASA RENTAL SA y MANOLI SA: su IS 2025 será individual y se liquidará por el régimen fiscal de SOCIMI.

b) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto de sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades del periodo, durante el periodo 2025, es la siguiente:

	Euros
	2025
Resultado contable antes de impuestos	(32.515)
Diferencias temporarias	-
Base imponible fiscal	**(32.515)**
Cuota al 25%	**-**
Impuesto corriente	-
Impuesto diferido	-
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**-**

c) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento habido en este epígrafe del balance abreviado adjunto durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 ha sido el siguiente:

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

Periodo 2025

	Euros		
	Constitución por escisión (nota 1)	Retiros	Saldo final
Efecto fiscal plusvalías	18.154.268	(4.577)	18.149.691
Total pasivos por impuesto diferido	**18.154.268**	**(4.577)**	**18.149.691**

Los pasivos por impuesto diferido se originan por la valoración, al tipo de gravamen actual, de las plusvalías generadas con motivo de la constitución de la Sociedad por escisión (véase nota 1 y anexo II).

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 (cinco años para el impuesto de sociedades).

Al cierre del periodo 2025 la Sociedad únicamente tiene abierto a inspección dicho ejercicio en curso y el ejercicio anterior por tratarse de una sociedad de nueva creación.

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas

El importe de los saldos mantenidos con empresas del grupo y partes vinculadas al cierre del periodo 2025 es el siguiente:

	Euros
	30/06/2025
	Entidades dependientes
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	10.004.386
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	5.373.237

La Sociedad no ha mantenido durante el periodo 2025 contratos ni operaciones fuera del curso normal de sus operaciones con los socios de la Sociedad.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

El detalle de las cuentas a cobrar con empresas de grupo a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Saldos a Cobrar con Enpresas de Grupo	Euros
	2025
Hijos de Justo y Manoli, S.L.U.	990.552
Manoli Construcciones Promociones y Ventas, S.A.U.	696.734
Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.U.	77.810
Unión Intercontinental, S.A.U.	8.239.290
Total	**10.004.386**

El detalle de las cuentas a pagar con empresas de grupo a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Saldos a Pagar con Enpresas de Grupo	Euros
	2025
Manoli Hoteles Alicante, S.L.U.	2.158.404
Masa Capital, S.L.	3.214.833
Total	**5.373.237**

b) Operaciones con vinculadas

Durante el periodo 2025 la sociedad ha recibido unos servicios de apoyo a la gestión por parte de empresas vinculadas por importe de 3.500 euros mensuales.

11. Otra información

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de los ingresos de la Sociedad corresponde a arrendamientos y servicios complementarios al alquiler durante el periodo 2025.

Los servicios prestados por la Sociedad son corta y larga duración y los clientes pueden ser nacionales o internacionales.

b) Personal

Durante el periodo 2025 la Sociedad ha mantenido una plantilla de 1 empleado con categoría administrativo y género femenino.

c) Otros gastos de explotación

La mayoría de los gastos recogidos en este epígrafe corresponden a servicios profesionales independientes y suministros asociados a la actividad de la sociedad.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

d) Gastos financieros

La totalidad de los gastos recogidos en este epígrafe corresponden a intereses devengados por la deuda contraída con entidades de crédito durante el periodo cerrado a fecha 30 de junio de 2025.

e) Efectivo

A 30 de junio de 2025 el saldo de este epígrafe del balance abreviado se corresponde con los saldos líquidos disponibles de las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad en entidades financieras de reconocida solvencia.

f) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la dirección financiera, que se encuentra externalizada, y tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

1. *Riesgo de crédito:*

   El riesgo de crédito consiste en el riesgo de que un deudor resulte insolvente en relación con las obligaciones contractuales aplicables y se derive una pérdida patrimonial para la Sociedad. El riesgo de crédito es limitado.

2. *Riesgo de liquidez:*

   Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de cuentas corrientes con empresas del grupo y los pasivos financieros que se indican en las notas anteriores.

3. *Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):*

   La deuda financiera de la Sociedad está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja, en caso de que se produzca una variación significativa de dicho tipo de interés. Sin embargo, el administrador único de la Sociedad considera que este efecto no sería significativo, derivado del importe que mantiene en deudas con entidades de crédito y el tipo de interés que devengan la misma al cierre del presente periodo.

   Respecto al riesgo de tipo de cambio, dado que la totalidad de los activos y pasivos se encuentran denominados en euros, la Sociedad no asume riesgos de este tipo.

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

g) *Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores mancomunados.*

Al cierre del periodo el administrador único de la Sociedad no ha comunicado la existencia de situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él, según se define en la ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Entre el 30 de junio de 2025 y la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados se han producido los siguientes hechos resultado del proceso de reordenación societaria y solicitud de incorporación de las acciones de la Compañía a la negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

La reordenación societaria comprendió las siguientes operaciones, las cuales fueron definidas en el marco del proyecto de fusión y transformación de fecha 25 de marzo de 2025, el cual fue aprobado por la junta general extraordinaria y universal celebrada el 23 de junio de 2025, y ejecutadas de manera simultánea en un único acto por las sociedades intervinientes:

1. Fusión por absorción simplificada

En el marco de la reordenación, Masa Rental (la "Sociedad Absorbente") procedió a integrar sus Filiales con el objetivo de simplificar y optimizar la estructura del Grupo. Para ello, se ejecutó un proyecto de fusión por absorción simplificada, mediante la cual UNINSA, QUEMEN, MANOLI HOTELES e HIJOS JYM (las "Sociedades Absorbidas") transfirieron en bloque la totalidad de su patrimonio a la Sociedad Absorbente (el Emisor), que lo adquirió por sucesión universal, quedando las Sociedades Absorbidas disueltas sin liquidación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 53.1 del RDL 5/2023, se deja constancia expresa de que las Sociedades Absorbidas eran sociedades unipersonales, siendo la Sociedad Absorbente la titular directa de la totalidad de las participaciones sociales y acciones que componían el capital social de las Sociedades Absorbidas.

2. Transformación Societaria

Asimismo, con el fin de adecuar su estructura jurídica de cara a una acogida al régimen fiscal de las SOCIMI, Masa Rental llevó a cabo su transformación en sociedad anónima de forma simultánea a la fusión (la "Transformación").

La Transformación no implicó modificación alguna en el domicilio social, la duración, el capital social, la estructura accionarial ni el objeto social de la sociedad absorbente, que continúa desarrollando su actividad bajo la misma denominación, sustituyendo únicamente las siglas "S.L." por "S.A."

El 23 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Compañía aprobó la modificación de sus Estatutos, con el fin de alinearlos con los requisitos exigidos para acogerse al régimen especial de SOCIMIs y transformando la misma en Sociedad Anónima.

El 23 de septiembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó que la Compañía se acogiera al régimen fiscal especial de SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula las Sociedades

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, así como por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, la Ley de SOCIMI). Dicha resolución fue debidamente comunicada a las Autoridades Fiscales el 24 de septiembre de 2025. En consecuencia, la Compañía se acoge al régimen fiscal establecido por la Ley de SOCIMI desde el 1 de enero de 2025.

En fecha 23 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas de la Compañía acordó modificar el artículo 1.º de los estatutos sociales ("Denominación social"), con motivo del acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI, pasando la denominación social a ser Masa Rental SOCIMI, S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El 23 de septiembre de 2025, en su Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Sociedad ratificó la decisión tomada en la reunión del Consejo de Administración de la misma fecha de solicitar la incorporación de las acciones de la Compañía a la negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

El 30 de septiembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó por unanimidad realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la Compañía, sin modificar su capital social. La operación consistió en la capitalización de derechos de crédito que los cuatro accionistas —Solway Capital, S.L.U., Springdream, S.L.U., Harbour Island, S.L.U. y Maquemen, S.L.U.— ostentaban frente a la Compañía, cada uno por importe de 2.850.000 €, adquiridos mediante contratos de cesión de crédito otorgados el mismo día del acuerdo. El importe total aportado asciende a 11.400.000 €, que se registrará contablemente en la cuenta 118 "Aportaciones de socios o propietarios" del Plan General de Contabilidad.

En Madrid, a 13 de octubre de 2025



D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

Anexo I – Balance de escisión

Este anexo I contiene la composición de los balances a valor razonable de la Sociedad a la fecha de escisión y a 28 de junio de 2024, que se detallan en la nota 1 de la memoria de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido desde el 1 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025:

Balance a la fecha de la escisión (21 de noviembre de 2024).

ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	94.306.631
Inversiones inmobiliarias	6.030.644
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	88.275.987
ACTIVO CORRIENTE	6.894.870
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.894.870
TOTAL ACTIVO	101.201.501
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO	80.104.126
FONDOS PROPIOS -	80.104.126
Capital escriturado	8.800.000
Prima de asunción	71.304.126
PASIVO NO CORRIENTE	18.861.913
Deudas a largo plazo -	707.645
Deudas con entidades de crédito	632.555
Otras deudas a largo plazo	75.090
Pasivos por impuesto diferido	18.154.268
PASIVO CORRIENTE	2.235.462
Deudas a corto plazo -	7.242
Deudas con entidades de crédito	7.242
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.228.220
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	101.201.501

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Balance incluido en la escritura de escisión (28 de junio de 2024).

ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	93.705.100
Inversiones inmobiliarias	6.059.891
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	87.645.209
ACTIVO CORRIENTE	4.341.049
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.341.049
TOTAL ACTIVO	98.046.149
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO	76.805.259
FONDOS PROPIOS -	76.805.259
Capital escriturado	8.800.000
Prima de asunción	68.005.259
PASIVO NO CORRIENTE	18.861.663
Deudas a largo plazo -	707.395
Deudas con entidades de crédito	632.555
Otras deudas a largo plazo	74.840
Pasivos por impuesto diferido	18.154.268
PASIVO CORRIENTE	2.379.227
Deudas a corto plazo -	46.792
Deudas con entidades de crédito	46.792
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.332.435
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	98.046.149

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Anexo II – Detalle de activos y pasivos escindidos

Este anexo II contiene el detalle de los bienes transmitidos de la entidad escindida a la Sociedad como resultado de la escisión que se detalla en la nota 1 de la memoria de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido desde el 1 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025:

:

	Valor incorporación (Valor razonable)	Valor previo (Valor contable en la sociedad escindida)	Correcciones valorativas
Inversiones inmobiliarias-			
HC-1 EL SALADILLO - MAZARRON	362.906	15.309	347.597
REINA VICTORIA M16-A MIL PALMERAS - PILAR DE HORADADA	91.967	26.997	64.970
H1D-HOTELERA - MAZARRON	956.390	135.483	820.907
LA TORRETA III - TORREVIEJA	1.109.627	243.853	865.774
AV. ESPAÑA 2 MIL PALMERAS - PILAR DE HORADADA	1.019.558	166.887	852.671
LC 6 PARC.C-1 GRAN ALACANT	58.946	2.035	56.911
LC 7 PARC.C-1 GRAN ALACANT	38.614	2.034	36.580
LC 8 PARC.C-1 GRAN ALACANT	38.594	2.960	35.634
LC 10 PARC.C-1 GRAN ALACANT	61.077	2.034	59.043
LC 11 PARC.C-1 GRAN ALACANT	61.077	2.034	59.043
LC 1 AV. ESCANDINAVIA 2 "SERENAS" MONTE Y MAR	697.222	238.723	458.499
LC 2 AV. ESCANDINAVIA 2 "SERENAS" MONTE Y MAR	219.436	55.575	163.861
LC SOTANO GRAN ALACANT	920.477	24.587	895.890
REINA VICTORIA MIL PALMERAS - PILAR DE HORADADA	287.192	9.698	277.494
CL BRISA 14 CABO CERVERA 8-8A - TORREVIEJA	91.831	49.836	41.995
ACTIVO (LOCAL COMERCIAL 6 PARC.C-1 GRAN ALACANT)	15.730	-	15.730
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-			
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.U.	732.257	12.020	720.237
UNIÓN INTERNACIONAL, S.A.U.	51.049.716	436.798	50.612.918
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.U.	1.419.425	1.050.866	368.559
MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA, S.A.U.	4.615.987	362.987	4.253.000
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.U.	30.458.602	616.793	29.841.809
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-			
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.U.	768.961	-	-
UNIÓN INTERNACIONAL, S.A.U.	5.410.517	-	-
MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA, S.A.U.	715.392	-	-
Deudas -			
Deudas con entidades de crédito	(639.797)	-	-
Otras deudas a largo plazo	(75.090)	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.U.	(2.228.220)	-	-

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Anexo III – Detalle de activos y pasivos escindidos

Este anexo III contiene el último balance cerrado por la entidad transmitente de 31 de diciembre de 2023:

1	ACTIVO	31/12/2023
1.A	A) ACTIVO NO CORRIENTE	24.233.878
1.A.I	I. Inmovilizado intangible	17.630
1.A.I.5	5. Aplicaciones informáticas	17.630
1.A.II	II. Inmovilizado material	1.198.811
1.A.II.1	1. Terrenos y construcciones	1.188.238
1.A.II.2	2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	10.573
1.A.IV	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	14.523.406
1.A.IV.1	1. Instrumentos de patrimonio	14.523.406
1.A.V	V. Inversiones financieras a largo plazo	522.692
1.A.V.1	1. Instrumentos de patrimonio	500.000
1.A.V.2	2. Créditos a terceros	22.692
1.A.VI	VI. Activos por impuesto diferido	7.971.339
1.A.VI.1	1. Otros créditos con las administraciones	7.971.339
1.B	B) ACTIVO CORRIENTE	1.067.766
1.B.III	III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	136.265
1.B.III.1	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	29.957
1.B.III.5	5. Activos por impuesto corriente	106.291
1.B.III.6	6. Otros créditos con las Administraciones públicas	17
1.B.V	V. Inversiones financieras a corto plazo	796.161
1.B.V.1	1. Instrumentos de patrimonio	796.161
1.B.VII	VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	135.340
1.B.VII.1	1. Tesorería	135.340
1.TOT	TOTAL ACTIVO	25.301.644

2	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
2.A	A) PATRIMONIO NETO	12.697.237
2.A1	A-1) Fondos propios	12.697.237
2.A1.I	I. Capital	8.000.000
2.A1.I.1	1. Capital escriturado	8.000.000
2.A1.III	III. Reservas	4.569.964
2.A1.III.2	2. Otras reservas	4.569.964
2.A1.VII	VII. Resultado del ejercicio	127.273
2.B	B) PASIVO NO CORRIENTE	4.450.840
2.B.I	I. Provisiones a largo plazo	200.639
2.B.I.4	4. Otras provisiones	200.639
2.B.II	II. Deudas a largo plazo	706.645
2.B.II.2	2. Deuda con entidades de crédito	632.555
2.B.II.5	5. Otros pasivos financieros	74.090
2.B.IV	IV. Pasivos por impuesto diferido	3.543.556
2.C	C) PASIVO CORRIENTE	8.153.567
2.C.III	III. Deudas a corto plazo	2.320.092
2.C.III.2	2. Deuda con entidades de crédito	1.334.663
2.C.III.5	5. Otros pasivos financieros	985.429
2.C.IV	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.334.925
2.C.V	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	498.550
2.C.V.1	1. Proveedores	26.828
2.C.V.3	3. Acreedores varios	336.950
2.C.V.5	5. Pasivos por impuesto corriente	21.180
2.C.V.6	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	113.592
2.TOT	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	25.301.644

D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Administrador único

Formulación de los estados financieros intermedios abreviados

El presidente del consejo de administración de la Sociedad de Masa Rental Socimi, S.A., en fecha 13 de octubre de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular de los estados financieros intermedios abreviados del periodo terminado el 30 de junio de 2025 para ser sometidas a la aprobación de su socio único. Los estados financieros intermedios abreviados constan de balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, memoria abreviada, así como los anexos I, II y III, y se encuentran firmadas en todas sus páginas por el administrador único en señal de identificación.



D. Justo Antonio Quesada Mendiola
Presidente del Consejo de Administración

Anexo IV: Valoración de activos

Sensitivity: C2 Internal

Valoraciones Mediterráneo, S.A. CERTIFICA:

Valoraciones Mediterráneo, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 435º con fecha 31 de octubre de 1988, y registrada como ***Firm Regulated by RICS***, con el nº ***050723***.

VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. ha realizado el estudio y análisis de una **VALORACIÓN DE UNA CARTERA DE INMUEBLES, en el encargo 15/2024/28821** en el que quedan englobados varios expedientes distintos de valoración y del que este documento resulta ser un **RESUMEN EJECUTIVO DE VALORACIÓN**

Solicitante / Destinatario de la Valoración.

El solicitante y destinatario de la valoración es: MASA CAPITAL, con CIF: B03118767 y domicilio en calle Princesa, 2 1º 28008 MADRID (en adelante *MASA*).
En el momento de la emisión de este informe se ha creado una empresa domiciliada fiscal y social en la misma dirección anterior, ***MASA RENTAL, SL***, con CIF B75576249, a efectos de englobar de un modo u otro todos los activos valorados en este trabajo.

Propósito del informe.

El objeto del informe es presentar la valoración de un conjunto de bienes que componen la cartera de inmuebles pertenecientes a MASA a fecha 31 de octubre de 2024, que han sido valoradas en distintos informes realizados por Valoraciones Mediterráneo, SA (en adelante VALMESA), Firm Regulated by RICS con el nº 050723.

Se trata de un total de 120 activos, referencias del cliente vinculados a distintas empresas que componen el grupo MASA. (*), englobados en un conjunto de 65 informes de valoración.
(*) *Se incluyen los inmuebles que serían propiedad a fecha 31-12-2024*.

La finalidad del informe, por tanto, es informar al solicitante de los valores de mercado de los distintos inmuebles que componen la cartera total con fecha 31 de octubre de 2024.

Dichos inmuebles se reparten geográficamente en distintas provincias españolas, aunque se centran principalmente en las de Alicante y Murcia, origen del grupo inmobiliario. Se detalla en anexo el listado de referencias valoradas del cliente agrupadas por informe de VALMESA y localización (*anexo 01*).

En estas valoraciones se adopta como Base de Valoración el Valor de Mercado con cumplimiento de los estándares del Libro Rojo de RICS vigente a fecha de valoración, cumpliendo las Normas Internacionales de Valoración.

Base de Valoración.

Adoptamos como Base de Valoración el Valor de Mercado calculado por los métodos de descuento de flujos económicos a partir rentas procedentes del alquiler y/o de mercado de comparación en aplicación del Principio de Mayor y Mejor uso o por el método de comparación.

Fechas de valoración.

Las valoraciones se han realizado con visitas a los distintos inmuebles en los meses de junio a agosto de 2024, emitiendo los informes con fecha de 31 de octubre de 2024.

Localización de los activos.

Se trata de activos localizados en las provincias de Albacete, Alicante, Barcelona, Madrid, Murcia y Valladolid, encontrándose la mayoría entre las de Alicante y Murcia principalmente.
Se han realizado visita exterior a la totalidad de activos valorados, realizando visitas interiores en todos los casos en que se nos ha posibilitado a efectos de realizar las oportunas comprobaciones en cuanto a superficies, calidades y estado de conservación, así como el uso de los inmuebles.
La propiedad ha señalado los elementos que se encuentran ocupados por contratos de arrendamiento, aportando dicho documento, así como último recibo abonado.

Supuestos y supuestos especiales.

De acuerdo con las condiciones de contratación firmadas, se han considerado los siguientes supuestos para la obtención del Valor de Mercado:
Se adoptan los siguientes supuestos especiales para determinar el valor de mercado:

- Los elementos arrendados se encuentran ocupados según la fecha de contrato facilitado por el cliente y se encuentran al corriente de pago de las rentas y gastos indicados en la documentación aportada.
- Los elementos valorados destinados a usos comerciales no tienen restricciones para dichos usos por los Estatutos de Comunidad de los edificios en los que se integran.

Restricciones al uso, publicación o distribución.

Este informe es únicamente para uso interno y queda prohibido su difusión o publicación total o parcial fuera del ámbito para el que se ha realizado sin el consentimiento de VALMESA.
Queda expresamente autorizada la publicación del presente informe para sus intereses y siempre con la finalidad para la que están realizados este informe, por parte de grupo MASA.

Metodología de valoración.

En el conjunto de valoraciones realizadas, que tienen como Base de Valoración el Valor de Mercado siguiendo los estándares de la RICS calculado por el método de comparación y por actualización de rentas.
En la determinación de los valores, además de rentas de mercado calculadas (rentas de mercado), influyen factores como las rentas y condiciones de contrato vigentes en cada inmueble (rentas existentes), los valores de los inmuebles en venta, calculados por el método de comparación.
En las rentas de mercado se ha considerado un horizonte temporal de 10 años, a efectos de considerar el proceso de consolidación de rentas, por tanto, actualizando las rentas netas consideradas a un tipo de descuento, con las condiciones del mercado inmobiliario en cada ubicación y tipología de inmueble.
A efectos de considerar una renta neta se tendrán en cuenta los costes referidos a la propiedad, % de desocupación del inmueble y un % de morosidad posible.
Se trabaja con IPC calculados según el periodo temporal utilizado tanto para cálculos en rentas existentes como de mercado. Con este IPC considerado se corregirá la tasa nominal de actualización considerada para considerar una tasa real.

Conclusiones.

El conjunto de inmuebles valorados, debido a su heterogeneidad tanto en ubicación como en tipología: viviendas de distintas tipologías, locales y naves o edificios comerciales, así como oficinas y suelos para edificar, principalmente.

Valor de Mercado.

Los activos (referenciados por el cliente, base de la organización de la valoración en conjunto) se han valorado de forma individual agrupados en distintos informes según localización y tipologías. Por lo tanto, un informe puede contener un solo activo o varios, así como un activo puede ser la suma de dos informes. (anexo 01)

La opinión de valor se fundamenta en los Principios Generales y Metodología detallados en los informes y en este Resumen Ejecutivo.

De acuerdo con los supuestos y supuestos especiales que se hayan detallado en cada uno de los informes y en base al enfoque de valor de mercado por los métodos detallados en cada uno de los informes y este Resumen, considerados vigentes a fecha del 31 de octubre de 2024, resulta el siguiente resultado:

Valor Mercado Total:

Asciende el valor de mercado en su conjunto de valoraciones a:

109.790.732,86 Euros
(CIENTO NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS, CON OCHENTA Y SÉIS Euros)

Fechas informe y responsable valoración

Fecha de valoración	31/10/2024
Fecha límite de validez hasta	31/10/2025

Responsable valoración (emisión a 31/12/2024) **PEDRO MÁRQUEZ DÍEZ**, arquitecto MRICS 5031448,

VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. (VALMESA)

Fernando Reverte Sánchez, Representante de la Sociedad

VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.
Sociedad homologada por el Banco de España con el nº 4350
Tel. 900 420 200
central@valmesa.es
www.valmesa.com

48301693Z FERNANDO REVERTE (R: A03319530)

Firmado digitalmente por 48301693Z FERNANDO REVERTE (R: A03319530)
Fecha: 2025.04.22 08:45:49 +02'00'

SOLICITUD y DATOS CONTRACTUALES. INSTRUCCIONES Y BASES GENERALES de valoración RICS. Limitaciones

SOLICITUD Y DATOS CONTRACTUALES

Con fecha 12 de abril de 2024 se recibe el encargo de valoración de inmueble con las siguientes características:
- Cliente: PROMOTORES INMOBILIARIOS
- Solicitante: **GRUPO MASA** (B03118767)
- Tipo de Tasación: Valoración RICS
- Finalidad: Obtención valor mercado como valor razonable del inmueble, bajo estándar RICS, para valoración de cartera de inmuebles a efectos de constitución de SOCIMI.
- Tipo de Inmueble: CARTERA DE INMUEBLES VARIOS (RESIDENCIAL, COMERCIAL, SUELOS principalmente)
- Conforme a la última edición de las normas y técnicas de los estándares del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), contenidos en el Libro Rojo (Red Book) "RICS Valuation - Global Standards 2022" en vigor desde 31 de enero de 2022 y se realizarán de acuerdo con las IVS 2024 (Normas Internacionales de Valoración).

Se anexa en el presente informe las condiciones de contratación del presente informe firmadas bajo el presupuesto P-21499 de Valoraciones Mediterréneo, SA (VALMESA).

Dimensión del Informe
El informe incluye detalles de la propiedad a valorar y de otras propiedades que se encuentran actualmente en oferta en el mercado. El informe incluye fotografías, planos y otras documentaciones sobre el inmueble valorado, con el fin únicamente de su identificación, explicación de características del mismo.
La documentación se considera correcta como supuesto.

La información que debe constar en el informe se resume en los siguientes supuestos, reservas y desviaciones relativos a los siguientes aspectos:

1. El valor de Mercado actual teniendo en cuenta el estado del inmueble, según visita realizada, y sus condiciones urbanísticas en el momento de la valoración.

2. Valor Residual, definiendo las hipótesis y parámetros de cálculo, estimando los flujos de caja, eligiendo el tipo de actualización adecuado y aplicando la fórmula de cálculo, en la que el valor residual de un inmueble resulta de la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado (posible promoción) y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos (urbanización pendiente, construcción, comercialización, etc.)

3. En el supuesto de que el inmueble se beneficie de licencia de obra para otros usos se valorará bajo el principio de mayor y mejor uso permitido que permita alcanzar el mayor y mejor valor.

4. Valor en Renta (si es de aplicación), dependiendo en los distintos casos que las rentas generadas por el inmueble provengan de una renta existente bajo contrato, de rentas de mercado en su entorno y tipología o bien producto de una explotación económica asociada al inmueble de manera inherente.

5. Razonable nivel de demanda de inmuebles de este tipo.

6. Juicio crítico acerca de las condiciones del inmueble en su mercado de referencia.

7. La superficie a considerar será la superficie comprobada, realizando una comparativa con las superficies registradas y las catastrales.

INSTRUCCIONES Y BASES GENERALES DE VALORACIÓN. LIMITACIONES

Estatus del Valuador y conflicto de intereses
El informe se lleva a cabo por un valuador externo e independiente al solicitante, cualificado para el fin requerido como valorador RICS. Así mismo intervienen otros técnicos con la más alta cualificación, con experiencia en el sector y ajustados al cumplimiento igualmente en cuanto a temas técnicos como al cumplimiento de Reglamentos de Conducta profesional.

De acuerdo con sus instrucciones de 12 de abril de 2024 hemos realizado la valoración del inmueble señalado en el presente informe analizando la propiedad a continuación mencionada y llevando a cabo las pesquisas pertinentes a efectos de hacerles llegar nuestro dictamen sobre el Valor de Mercado actual del inmueble equivalente al derecho de dominio absoluto sobre la finca, sobre las bases que citamos a continuación:

. Que no conocemos la existencia de ningún conflicto de interés con la propiedad en los 24 meses precedentes, que pudiera impedirnos asesorarles a través de "Libro Rojo".

. Entendemos que a efectos de valoración, se ha ignorado cualquier tipo de cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos del solicitante sobre los activos objeto de valoración.

. En la ejecución del presente informe se han tenido en cuenta así como los principios de valoración RICS, todos los principios, definiciones y metodologías compatibles con la normativa existente en España para la valoración de bienes inmuebles y determinado derechos para ciertas finalidades financieras, Orden ECO 805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración publicado en el BOE de 9 de Abril de 2003 y posteriores modificaciones publicadas.

. La finalidad es determinar el valor mercado del inmueble, de la finca propiedad de las distintas empresas que engloban el GRUPO MASA.

. La fecha de valor es del 31 de octubre de 2024.

Limitaciones

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. La presente carta es de carácter confidencial y únicamente se podrá utilizar por la parte a la que va dirigida. No se asumirá responsabilidad alguna frente a terceros por la integridad o parte de su contenido.

Las partes se basarán en el presente informe por su propia cuenta y riesgo. No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la integridad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto al formato y al contexto en el que fuera a aparecer.

De conformidad con las recomendaciones de RICS, Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA en adelante) no se responsabiliza del uso de este informe para una finalidad distinta para la que ha emitido este informe de tasación. El presente informe se ha realizado para uso exclusivo del solicitante y para la finalidad expresada. VALMESA, no asume responsabilidad por su uso por terceros.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones que se puedan seguir frente a VALMESA, no pudiendo exceder en ningún caso los honorarios establecidos para esta instrucción.
Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

VALMESA no posee ningún interés específico en la valoración, así como ninguno de los técnicos que intervienen en la valoración.

PRINCIPIOS GENERALES de valoración RICS. BASES de VALORACIÓN de acuerdo al Red Book

PRINCIPIOS GENERALES de valoración RICS

. Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados.

. Principios Generales aplicados se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.

1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

. Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.

2. Confirmación de Instrucciones

. Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.

3. Base de Valoración

. Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.

4. Propiedad y Cargas

. En cuanto a la documentación registral aportada, cuando se facilita, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso.etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.

5. Costes y Obligaciones de Traspaso

. Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.

6. Fuentes de Información

. Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad (conforme a la sección "Documentación registral") así como a otras documentaciones, y la que Valoraciones Mediterráneo S.A. (VALMESA en adelante) pueda acceder de forma pública. Así mismo se documentará a través del tipo de visita que se haya cursado en concreto al bien inmueble. Dichas Comprobaciones y Documentación utilizada aparecen como tal impresas en el documento de valoración.

7. Lindes

. Los planos que puedan acompañar a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

8. Áreas de Edificación y Antigüedad

. Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano (en los casos en que sea posible) se calculan con arreglo a los códigos locales de práctica de medición así como los estándares RICS. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo, aunque será de referencia la documentación catastral adjunta u otra documentación adjunta que ayude a justificarla.

. Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a VALMESA.

9. Condiciones de la estructura

. Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos

del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

10. Condiciones del Terreno

. Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que pueda ser construido allí.

11. Investigaciones Medioambientales

. Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

. Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado como ocurre en para el presente informe. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

12. Arrendamientos

. La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

13. Garantía del Préstamo

. Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

14. Evaluaciones de Rehabilitación

. Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

15. Información Comparable

. Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

16. Responsabilidad

. Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

17. Revelación y Publicación

. Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

18. Jurisdicción

. Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que VALMESA acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

19. Procedimiento

. De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones.

BASES DE VALORACIÓN, de acuerdo al RED BOOK

1. Valor de Mercado:
La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

2. Renta de Mercado:
Renta estimada por la que un bien, o parte de un bien, podría arrendarse, en la fecha de valoración, entre un arrendador y un arrendatario interesados, según términos de arrendamiento adecuados, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones.

3. Valor de Inversión:
Es el valor de un bien para un inversor concreto, o una clase de inversores, como objeto concreto de su inversión.

4. Valor Razonable:
La cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

Nota:

La definición del Valor de Mercado preferente (MV) expuesta anteriormente es la acordada y establecida con *The International Valuation Standards Com*mittee [Comité Internacional de Criterios de Tasación]. La definición emplea una redacción distinta a la que forma parte del Derecho Europeo, según se aprobó en el Artículo 49 (EUMV) de la Directiva del Consejo sobre las Cuentas Anuales y Consolidadas de las compañías de seguros (91/674/EEC). *The European Group of Valuers Associations* considera que la aplicación de cualquier definición producirá la misma cifra de tasación.

ANEXO 01

Empresa grupo MASA	Activo MASA	NºExpdte.VALMESA	Tipología	Dirección	Población	Provincia	Valor (Eur.)
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	HIJOS JYM_AF_4	15/2024/28821/000048	VIVIENDA EN EDIFICIO	RAMBLA MÉNDEZ NÚÑEZ, 40 PLTA. 7ª PTA. C	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	443.373,62
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	HIJOS JYM_AF_1	15/2024/28821/000049	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE QUESADA, S/N PTA. 862	MAZARRÓN	MURCIA	78.118,25
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	HIJOS JYM_AF_7	15/2024/28821/000050	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE PAMPANEIRA, 25 PTA. 2672	MAZARRÓN	MURCIA	164.726,22
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	HIJOS JYM_AF_2	15/2024/28821/000050	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE AJEDREAS, 54 PTA. 2627	MAZARRÓN	MURCIA	171.951,38
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	HIJOS JYM_AF_3	15/2024/28821/000051	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE DARRO, S/N PTA. 1928	MAZARRÓN	MURCIA	102.000,30
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	HIJOS JYM_AF_05	15/2024/28821/000053	GARAJE EN EDIFICIO	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 25	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	39.688,48
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	HIJOS JYM_AF_(bis)	15/2024/28821/000053	GARAJE EN EDIFICIO	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 26	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	39.688,49
HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.	HIJOS JYM_AF_06	15/2024/28821/000053	GARAJE EN EDIFICIO	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 27	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	39.688,48
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_01a06	15/2024/28821/000010	SUELO EN DESARROLLO	URBANIZACION MIL PALMERAS, 7D PARCELA 3003 a 3008	ORIHUELA	ALICANTE	425.981,04
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_07-08	15/2024/28821/000010	SUELO EN DESARROLLO	URBANIZACION MIL PALMERAS, 7E PARCELA 3009-3010	ORIHUELA	ALICANTE	187.343,08
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_09	15/2024/28821/000011	LOCAL COMERCIAL	URBANIZACION MIL P VISTAMAR, 7 PLTA. -1 PTA. 7	ORIHUELA	ALICANTE	100.129,84
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_10	15/2024/28821/000012	APARTAHOTELES Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS. Palmera	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15	ORIHUELA	ALICANTE	19.649.647,69
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_15	15/2024/28821/000012	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO. Local Pub Bea	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15	ORIHUELA	ALICANTE	138.586,67
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_16	15/2024/28821/000012	LOCAL. Cajero	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15	ORIHUELA	ALICANTE	557,23
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_14	15/2024/28821/000012	LOCAL. Salón Reuniones	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15	ORIHUELA	ALICANTE	292.189,17
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_18	15/2024/28821/000012	LOCAL. Antena (American)	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15	ORIHUELA	ALICANTE	77.814,10
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_17	15/2024/28821/000012	LOCAL. Antena (On tower)	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15	ORIHUELA	ALICANTE	11.662,22
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_11	15/2024/28821/000013	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (16)	URBANIZACION MIL P JESSICAS, 1	PILAR DE LA HORADADA	ALICANTE	5.062.320,00
MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.	MHA_AF_12	15/2024/28821/000014	VIVIENDA EN EDIFICIO (7)	URBANIZACION MIL P RIVIERAS, 1 BLQ. 21/22	PILAR DE LA HORADADA	ALICANTE	1.555.881,00
MANOLI S.A.	MANOLISA_AF_12	15/2024/28821/000074	SUELO URBANO	urb. TORRETA II. AVENIDA NENÚFARES, S/N	TORREVIEJA	ALICANTE	1.824.201,44
MANOLI S.A., CONSTR., PROM.Y VENTAS (MASA)	MANOLISA_AF_06	15/2024/28821/000083	VIVIENDA	CALLE JUAN BELMONTE S/N, puerta 833	TORREVIEJA	ALICANTE	40.754,16
MANOLI S.A., CONSTR., PROM.Y VENTAS (MASA)	MANOLISA_AF_07	15/2024/28821/000084	VIVIENDA	CALLE LUIS GOMEZ-EL ESTUDIANTE, puerta 928	TORREVIEJA	ALICANTE	64.032,59
MANOLI S.A., CONSTR., PROM.Y VENTAS (MASA)	MANOLISA_AF_04	15/2024/28821/000082	1 (de 2 VIVIENDAS)	CALLE DEL ROBLE S/N, puerta 508	TORREVIEJA	ALICANTE	63.095,40
MANOLI S.A.	MANOLISA_AF_08	15/2024/28821/000055	OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO (+ Cesion espacio telefonia	CALLE PRINCESA, 2 PLTA. 1ª PTA. 5	MADRID	MADRID	601.188,35
MANOLI S.A.	MANOLISA_AF_09	15/2024/28821/000056	VIVIENDA EN EDIFICIO (4)	CALLE RAFAEL TEROL, 8 PLTA. 1/2/3/4ª	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.177.095,83
MANOLI S.A.	MANOLISA_AF_10	15/2024/28821/000056	LOCAL COMERCIAL (2)	CALLE RAFAEL TEROL, 8 PLTA. 0	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	368.291,17
MANOLI S.A.	MANOLISA_AF_11	15/2024/28821/000057	GARAJE EN EDIFICIO (11) + TRASTERO	CALLE PINTOR LORENZO CASANOVA, 19 PLTA. -2	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	361.407,49
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_01	15/2024/28821/000001	SUELO EN DESARROLLO	PARCELA H1C, S/N	MAZARRON	MURCIA	362.905,75
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_03	15/2024/28821/000002	SUELO URBANO	CALLE REINA VICTORIA, S/N	PILAR DE LA HORADADA	ALICANTE	91.966,50
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_04	15/2024/28821/000003	EDIFICIO COMERCIAL	PARCELA H1D, S/N	MAZARRON	MURCIA	975.907,45
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_05	15/2024/28821/000004	LOCAL COMERCIAL	URBANIZACION TORRETAS-BUNGALOTEL LOMA, 1U	TORREVIEJA	ALICANTE	1.114.087,04
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_06	15/2024/28821/000005	LOCAL COMERCIAL (sótano almacén)	AVENIDA ESPAÑA, 2	PILAR DE LA HORADADA	ALICANTE	1.021.062,69
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_07	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 6	SANTA POLA	ALICANTE	58.990,66
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_08	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 7	SANTA POLA	ALICANTE	38.659,13
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_09	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 8	SANTA POLA	ALICANTE	38.659,13
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_10	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 10	SANTA POLA	ALICANTE	61.122,22
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_11	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 11	SANTA POLA	ALICANTE	61.122,23
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_14	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 1	SANTA POLA	ALICANTE	920.841,75
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_21	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL (Cajero)	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 6-C	SANTA POLA	ALICANTE	15.730,07
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_12	15/2024/28821/000007	LOCAL COMERCIAL (Supermercado)	AVENIDA ESCANDINAVIA, 2 PLTA. 0 PTA. 12BIS	SANTA POLA	ALICANTE	699.597,34
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_13	15/2024/28821/000007	LOCAL COMERCIAL (Restaurante)	AVENIDA ESCANDINAVIA, 2 PLTA. 0 PTA. 12BIS1	SANTA POLA	ALICANTE	219.921,47
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_15	15/2024/28821/000008	EDIFICIO COMERCIAL (Iglesia)	CALLE REINA VICTORIA, S/N	PILAR DE LA HORADADA	ALICANTE	287.311,87
MASA CAPITAL, S.L.	MASAK_AF_17	15/2024/28821/000068	VIVIENDA EN EDIFICIO	CALLE BRISA DE LA, 14 ESC. 1 PLTA. 8ª PTA. 8	TORREVIEJA	ALICANTE	92.005,71
MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.	MASA INFRA_AF_13	15/2024/28821/000071	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE ARAUCARIAS, S/N PTA. 913	MAZARRÓN	MURCIA	110.328,34
MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.	MASA INFRE_AF_17	15/2024/28821/000060	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	AVENIDA DE LOS COVACHOS, 416	MAZARRÓN	MURCIA	63.630,44
MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.	MASA INFRE_AF_15	15/2024/28821/000060	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE NIVAR, 361	MAZARRÓN	MURCIA	62.370,43
MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.	MASA INFRE_AF_16	15/2024/28821/000060	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE SALAR, 838	MAZARRÓN	MURCIA	60.300,05
MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.	MASA INFRE_AF_12	15/2024/28821/000060	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE ALBOLOTE, 952	MAZARRÓN	MURCIA	61.518,24
MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.	MASA INFRA_AF_2	15/2024/28821/000070	1 (de 3 SUELO URBANO)	CALLE CALDERON DE LA BARCA, 39 BLQ. M-5_ 220	MONFORTE DEL CID	ALICANTE	76.663,07
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_14	15/2024/28821/000045	VIVIENDA EN EDIFICIO	CALLE CRETA, 63 PLTA. 0 PTA. 5	SANTA POLA	ALICANTE	197.813,14
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_12	15/2024/28821/000045	LOCAL COMERCIAL	CALLE CRETA, 63 PLTA. 0 PTA. 6	SANTA POLA	ALICANTE	116.663,52
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_15	15/2024/28821/000045	VIVIENDA EN EDIFICIO	CALLE CRETA, 63 PLTA. 1ª PTA. 5	SANTA POLA	ALICANTE	185.705,50
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_13	15/2024/28821/000045	LOCAL COMERCIAL	CALLE CRETA, 63 PLTA. 1ª PTA. 6	SANTA POLA	ALICANTE	91.277,66
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_16	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 95	SANTA POLA	ALICANTE	171.172,48
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_19	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 101	SANTA POLA	ALICANTE	171.014,70
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_18	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 104	SANTA POLA	ALICANTE	171.172,48
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_17	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 108	SANTA POLA	ALICANTE	171.014,70
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_19 bis	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 105	SANTA POLA	ALICANTE	171.406,57
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_20	15/2024/28821/000047	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CHIPRE, 76 PTA. 79	SANTA POLA	ALICANTE	309.050,15
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_22	15/2024/28821/000067	VIVIENDA EN EDIFICIO	CALLE CRETA, 74 ESC. 5 PLTA. 1ª PTA. 3	SANTA POLA	ALICANTE	135.295,40
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_21	15/2024/28821/000073	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE VENTURA SELVA GONZALEZ, 9 PTA. 28	SANTA POLA	ALICANTE	353.070,96
MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.	MYM SP_AF_23	15/2024/28821/000080	SUELO URBANO (2)	CALLE CRETA, 74. Parcelas 231/232	SANTA POLA	ALICANTE	103.169,91

QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.	QUEMEN GI_AF_01	15/2024/28821/000016	TERRENO en DERECHO DE SUPERFICIE (para Estación de Se	AVENIDA DE LOS COVACHOS, S/N	MAZARRÓN	MURCIA	499.834,49
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.	QUEMEN GI_AF_11	15/2024/28821/000017	EDIFICIO (viviendas y locales)	PASEO LIBERTAD DE LA, 4	TORREVIEJA	ALICANTE	828.655,79
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.	QUEMEN GI_AF_10	15/2024/28821/000018	HOTEL (sin actividad)	PASEO LIBERTAD DE LA, 5	TORREVIEJA	ALICANTE	3.129.221,00
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.	QUEMEN GI_AF_12	15/2024/28821/000019	OTRAS EXPLOTACIONES (Centro Transformacion)	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. CT23	MAZARRÓN	MURCIA	36.675,72
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.	QUEMEN GI_AF_08	15/2024/28821/000020	LOCAL COMERCIAL	CALLE ATRIO DE SANTIAGO, 7 PLTA. 0 PTA. 1	VALLADOLID	VALLADOLID	574.511,27
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.	QUEMEN GI_AF_09	15/2024/28821/000021	HOTEL Y LOCAL	CALLE ZP-CH3-4,	MURCIA	MURCIA	6.817.808,00
QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.	QUEMEN GI_AF_02	15/2024/28821/000069	LOCAL EDIFICIO COMERCIAL (6)	URBANIZACION MIL P COMERCIAL, 1 ESC. 1 PLTA. 0 PTA. 10/11/18/35/46/47	ORIHUELA	ALICANTE	436.499,42
TORRE BRISON, S.L.	TORREBRISON_AF_1	15/2024/28821/000054	SUELO URBANO (Parcela hotelera)	CALLE OXFORD, S/N. P-26	PILAR DE LA HORADADA	ALICANTE	2.537.801,64
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_01	15/2024/28821/000023	EDIFICIO COMERCIAL. Local 02	CALLE CRETA, 66A	SANTA POLA	ALICANTE	3.155.479,01
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_04	15/2024/28821/000024	SUELO URBANO	CALLE CRETA, 31	SANTA POLA	ALICANTE	433.774,26
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_03	15/2024/28821/000026	SUELO URBANO	CALLE CANARIAS, 4B. MANZANA C5 DEL POLIG. 3.2	SANTA POLA	ALICANTE	6.241.851,08
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_06	15/2024/28821/000027	LOCAL COMERCIAL. Supermercado	CALLE CRETA, 47	SANTA POLA	ALICANTE	3.226.965,17
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_07	15/2024/28821/000028	SUELO URBANO (Vivienda DH no construida)	CALLE CRETA, 74 PTA. 195	SANTA POLA	ALICANTE	35.155,39
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA AF_45	15/2024/28821/000029	SUELO URBANO	CALLE B SECTOR UBZ-2.5, 1E	MONFORTE DEL CID	ALICANTE	581.019,63
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA AF_56	15/2024/28821/000029	SUELO URBANO. (Antena)	CALLE B SECTOR UBZ-2.5, 1E	MONFORTE DEL CID	ALICANTE	4.398,65
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_47	15/2024/28821/000030	SUELO EN DESARROLLO	CALLE JARA -SALADILLO, 4	MAZARRÓN	MURCIA	1.044.939,52
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_41	15/2024/28821/000031	LOCAL COMERCIAL	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 2	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.235.152,22
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_42	15/2024/28821/000031	LOCAL COMERCIAL	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 3	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	643.174,98
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_51	15/2024/28821/000031	OFICINA EN EDIFICIO	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1ª PTA. 2	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	205.885,20
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_53	15/2024/28821/000031	OFICINA EN EDIFICIO (2)	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1ª PTA. 1	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.957.182,21
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_43	15/2024/28821/000031	LOCAL COMERCIAL	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 1	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.818.551,86
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_59	15/2024/28821/000031	LOCAL. Cajero	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 0	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	44.980,34
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_54	15/2024/28821/000032	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (4)	CALLE ULISES, 1	TORREVIEJA	ALICANTE	2.458.714,02
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_55	15/2024/28821/000033	SUELO URBANO	AVENIDA INDUSTRIA, 39	IBI	ALICANTE	2.509.414,59
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_08	15/2024/28821/000034	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	CALLE DE MURCIA, S/N PLTA. 0 PTA. 3	MURCIA	MURCIA	267.872,46
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_13	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 19	MAZARRÓN	MURCIA	93.545,96
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_15	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 21	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_16	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 22	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_17	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 23	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_18	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 24	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_19	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 25	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_21	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 28	MAZARRÓN	MURCIA	80.548,85
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_22	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 30	MAZARRÓN	MURCIA	173.844,17
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_23	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 36	MAZARRÓN	MURCIA	42.279,24
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_24	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 38	MAZARRÓN	MURCIA	76.245,33
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_25	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 39	MAZARRÓN	MURCIA	42.279,24
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_26	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 40	MAZARRÓN	MURCIA	38.825,50
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_27-28-29-30	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 42 A 45	MAZARRÓN	MURCIA	525.061,98
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_31	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 46	MAZARRÓN	MURCIA	107.653,88
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_32	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 48	MAZARRÓN	MURCIA	102.124,01
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_33	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 27	MAZARRÓN	MURCIA	80.548,86
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_36	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 49	MAZARRÓN	MURCIA	106.634,70
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_38-39-40	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 52 A 54	MAZARRÓN	MURCIA	171.102,23
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_11	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 14	MAZARRÓN	MURCIA	53.766,62
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_12	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 18	MAZARRÓN	MURCIA	93.545,96
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_09	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 11	MAZARRÓN	MURCIA	1.756.560,15
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_10/14	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 12 Y 20	MAZARRÓN	MURCIA	1.602.845,90
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_20	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 26	MAZARRÓN	MURCIA	420.427,09
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_34	15/2024/28821/000036	LOCAL COMERCIAL	AVINGUDA DIAGONAL, 381 PLTA. 0 PTA. 3	BARCELONA	BARCELONA	321.806,33
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_37	15/2024/28821/000038	LOCAL COMERCIAL	CALLE CANARIAS, 12 PTA. 13	SANTA POLA	ALICANTE	123.709,78
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_44	15/2024/28821/000039	LOCAL COMERCIAL	CALLE EUSEBIO SEMPERE, 9 PLTA. 0 PTA. 3	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	705.508,85
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_46	15/2024/28821/000040	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	CALLE BERCHULES, S/N	MAZARRÓN	MURCIA	50.380,57
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_52	15/2024/28821/000041	NAVE COMERCIAL AISLADA	AVENIDA LIBERTAD, 118	HELLÍN	ALBACETE	1.033.659,41
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_60	15/2024/28821/000066	LOCAL COMERCIAL	CALLE SAN BENITO, 2 PLTA. 0 PTA. DR	MURCIA	MURCIA	99.288,51
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_07	15/2024/28821/000072	SUELO URBANO (35)	CALLE CRETA, 74 parcelas 196 a 230	SANTA POLA	ALICANTE	1.584.027,88
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_05	15/2024/28821/000075	52 VIVIENDAS UNIF. ADOSADAS + 13 GARAJES	CALLE CANARIAS, 4B BLQ. I (viv. 42 a 52) / II (viv. 23 a 41) / III (viv. 1 a 22) + 13 ga	SANTA POLA	ALICANTE	4.782.590,17
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_61	15/2024/28821/000077	LOCAL COMERCIAL (2) + GARAJE	AVENIDA JAUME I, 11-17 PLTA. 0. LOCAL 1 y 2/3.	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.287.897,46
UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.	UNINSA_AF_02	15/2024/28821/000079	SUELO URBANO	CALLE CHIPRE, 64	SANTA POLA	ALICANTE	10.864.485,77
							109.790.732,86

FICHAS ACTIVOS

Resumen valoración inmuebles MASA

MASA SOCIMI

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_01		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000001 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO EN DESARROLLO		
Dirección:	PARCELA H1C, S/N		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	64191	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM S.L.
Referencia catastral:	4703002XG4740S0001UB		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	8.283,58 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	362.905,75 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_03		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000002 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE REINA VICTORIA, S/N		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	35766	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM SL
Referencia catastral:	6961206XG9966S0000UG		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	1.500,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	91.966,50 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_04			
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000003 - 1			
Tipología inmueble:	EDIFICIO COMERCIAL			
Dirección:	PARCELA H1D, S/N			
Municipio:	-MAZARRÓN			
Provincia:	MURCIA			
Finca registral:	64193	**Registro:**	MAZARRON	
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM S.L.	
Referencia catastral:	5203402XG4750S0001UQ			
Superficie activo:	1.564,65 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1	ANUAL
Inquilino:	MAZARRON ENTERTAINMENTS, S.L.			
Inicio contrato:	31/12/2022	**Fin contrato:**	31/12/2023	
Renta mensual:	72.000,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	975.907,45 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_05			
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000004 - 1			
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL			
Dirección:	URBANIZACION TORRETAS-BUNGALOTEL LOMA, 1U			
Municipio:	-TORREVIEJA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	16402	**Registro:**	TORREVIEJA 1	
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR SA	
Referencia catastral:	2968501YH0026N0001RT			
Superficie activo:	1.931,58 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	25	SEMESTRAL
Inquilino:	ALLSTARS TRAINING CENTER S.L			
Inicio contrato:	01/01/2024	**Fin contrato:**	01/07/2036	
Renta mensual:	60.000,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.114.087,04 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_06		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000005 - 3		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (sótano almacén)		
Dirección:	AVENIDA ESPAÑA, 2		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	8780	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR SL
Referencia catastral:	6862501XG9966S0001AH		
Superficie activo:	2.009,27 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	ANUAL
Inquilino:	Junlong Yang / Play Orenes S.L.U.		
Inicio contrato:	30/09/2023	**Fin contrato:**	30/09/2043
Renta mensual:	106.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.021.062,69 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_07			
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 2			
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL			
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 6			
Municipio:	-SANTA POLA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	41321	**Registro:**	SANTA POLA 2	
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR S.L.	
Referencia catastral:	5148901YH1354N0008FJ			
Superficie activo:	54,00 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10	ANUAL
Inquilino:	Rafal Kruszniewski			
Inicio contrato:	01/07/2022	**Fin contrato:**	01/07/2032	
Renta mensual:	15.600,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	58.990,66 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_08			
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 3			
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL			
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 7			
Municipio:	-SANTA POLA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	41323	**Registro:**	SANTA POLA 2	
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR S.L.	
Referencia catastral:	5148901YH1354N0009GK			
Superficie activo:	54,00 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10	ANUAL
Inquilino:	Rafal Kruszniewski			
Inicio contrato:	01/07/2022	**Fin contrato:**	01/07/2032	
Renta mensual:	15.600,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	38.659,13 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_09		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 4		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 8		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	41327	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA GRUPO INMOBILIARIO S.L.
Referencia catastral:	5148901YH1354N0010DH		
Superficie activo:	54,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Rafal Kruszniewski		
Inicio contrato:	01/07/2022	**Fin contrato:**	01/07/2032
Renta mensual:	15.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	38.659,13 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_10
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 6
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 10
Municipio:	-SANTA POLA
Provincia:	ALICANTE

Finca registral:	41329	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR, S.L.

Referencia catastral:	5148901YH1354N0012GK
Superficie activo:	54,00 m²
Superficie suelo:	--

Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Karnail Singh Kaur		
Inicio contrato:	15/11/2012	**Fin contrato:**	15/11/2022
Renta mensual:	13.200,00 €		

Valor neto mercado a 31/10/2024:	61.122,22 €
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_11		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 7		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 11		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	41331	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR, S.L
Referencia catastral:	5148901YH1354N0013HL		
Superficie activo:	54,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Karnail Singh Kaur		
Inicio contrato:	15/11/2012	**Fin contrato:**	15/11/2022
Renta mensual:	13.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	61.122,23 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_14			
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 8			
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL			
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 1			
Municipio:	-SANTA POLA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	56256	**Registro:**	SANTA POLA 2	
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR, S.L	
Referencia catastral:	5148901YH1354N0024QR			
Superficie activo:	1.393,00 m²			
Superficie suelo:	0,00 m²			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	30	ANUAL
Inquilino:	Distribuidora de Alimentación del Sureste, SA			
Inicio contrato:	22/07/2003	**Fin contrato:**	22/07/2033	
Renta mensual:	55.762,90 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	920.841,75 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_21			
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 9			
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL (Cajero)			
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 6-C			
Municipio:	-SANTA POLA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	41321	**Registro:**	SANTA POLA 2	
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR S.L.	
Referencia catastral:	5148901YH1354N0008FJ			
Superficie activo:	1,00 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10	ANUAL
Inquilino:	Euronet 360 Finance Limited			
Inicio contrato:	01/07/2022	**Fin contrato:**	01/07/2032	
Renta mensual:	6.000,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	15.730,07 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_12		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000007 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (Supermercado)		
Dirección:	AVENIDA ESCANDINAVIA, 2 PLTA. 0 PTA. 12BIS		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58065	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM, S.L
Referencia catastral:	6347801YH1364N9996EX		
Superficie activo:	850,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	20 ANUAL
Inquilino:	PROMOCIONES ALIMENTICIAS, S.A y		
Inicio contrato:	01/01/2022	**Fin contrato:**	01/01/2042
Renta mensual:	85.084,30 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	699.597,34 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_13		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000007 - 2		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (Restaurante)		
Dirección:	AVENIDA ESCANDINAVIA, 2 PLTA. 0 PTA. 12BIS1		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58067	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM, S.L
Referencia catastral:	6347801YH1364N9997RM		
Superficie activo:	209,50 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Liang Wu		
Inicio contrato:	01/06/2023	**Fin contrato:**	01/06/2028
Renta mensual:	18.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	219.921,47 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_15		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000008 - 1		
Tipología inmueble:	EDIFICIO COMERCIAL (Iglesia)		
Dirección:	CALLE REINA VICTORIA, S/N		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	35198	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM SL
Referencia catastral:	6961201XG9966S0000IG		
Superficie activo:	602,00 m²		
Superficie suelo:	1.060,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	PARROQUIA SAN PEDRO APOSTOL		
Inicio contrato:	01/08/2022	**Fin contrato:**	01/08/2027
Renta mensual:	9.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	287.311,87 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_01/06		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000010		
Tipología inmueble:	SUELO EN DESARROLLO		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS, 7D PARCELA 2/1		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89506	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464505XH9976S0001PS		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	3.993 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	425.981,04 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_07-08		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000010		
Tipología inmueble:	SUELO EN DESARROLLO		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS, 7E PARCELA 2/1		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89506	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464506XH9976S0001LS		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	1.391 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	187.343,08 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_09		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000011 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	URBANIZACION MIL P VISTAMAR, 7 PLTA. -1 PTA. 7		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	88484	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7762904XH9976S0007SK		
Superficie activo:	185,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	100.129,84 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_10			
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 -			
Tipología inmueble:	APARTAHOTELES Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS. Palmera Beach			
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15			
Municipio:	-ORIHUELA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1	
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL	
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS			
Superficie activo:	11.058,10 m²			
Superficie suelo:	7.860,00 m²			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5	ANUAL
Inquilino:	Jesus Alcazar Molina (restaurante)			
Inicio contrato:	01/04/2022	**Fin contrato:**	01/04/2027	
Renta mensual:	20.000,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	19.649.647,69 €			
Método valoración:	COSTE			

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_15
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 3
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO. Local Pub Beach
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15
Municipio:	-ORIHUELA
Provincia:	ALICANTE

Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL

Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS
Superficie activo:	146,09 m²
Superficie suelo:	--

Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		

Valor neto mercado a 31/10/2024:	138.586,67 €
Método valoración:	COSTE

0

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_16			
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 4			
Tipología inmueble:	LOCAL. Cajero			
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15			
Municipio:	-ORIHUELA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1	
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL	
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS			
Superficie activo:	1,00 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	8	ANUAL
Inquilino:	Euronet 360 Finance LTD.			
Inicio contrato:	01/06/2022	**Fin contrato:**	01/06/2030	
Renta mensual:	4.500,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	557,23 €			
Método valoración:	COSTE			

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_14		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 5		
Tipología inmueble:	LOCAL. Salón Reuniones		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS		
Superficie activo:	309,92 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	292.189,17 €		
Método valoración:	COSTE		

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_18			
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 7			
Tipología inmueble:	LOCAL. Antena (American)			
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15			
Municipio:	-ORIHUELA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1	
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL	
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS			
Superficie activo:	1,00 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	17	ANUAL
Inquilino:	AMERICAN TOWER ESPAÑA SLU			
Inicio contrato:	01/09/2023	**Fin contrato:**	01/09/2040	
Renta mensual:	9.206,40 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	77.814,10 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_17		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 8		
Tipología inmueble:	LOCAL. Antena (On tower)		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS		
Superficie activo:	1,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:	ON TOWER TELECOM Infraestructuras, SA		
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	1.786,68 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	11.662,22 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_11		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000013 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (16)		
Dirección:	URBANIZACION MIL P JESSICAS, 1		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	1839 a 1841, 1843, 1847 a 1858	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES SA
Referencia catastral:	7655901XG9975N		
Superficie activo:	1.246,72 m²		
Superficie suelo:	944,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	5.062.320,00 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_12		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000014 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO (7)		
Dirección:	URBANIZACION MIL P RIVIERAS, 1 BLQ. 21/22		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	5886/5894/5895/5896/5900/5903/5908	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES SA
Referencia catastral:	7656501XG9975N		
Superficie activo:	401,59 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.555.881,00 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_01		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000016 - 1		
Tipología inmueble:	TERRENO en DERECHO DE SUPERFICIE (para Estación de Servicio)		
Dirección:	AVENIDA DE LOS COVACHOS, S/N		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	49677	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	NO HAY TITULARES REGISTRADOS
Referencia catastral:	6415901XG4761N0053TT		
Superficie activo:	220,00 m²		
Superficie suelo:	3.070,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	26 ANUAL
Inquilino:	GALP ENERGÍA ESPAÑA S.A.		
Inicio contrato:	02/11/2004	**Fin contrato:**	02/11/2030
Renta mensual:	66.789,60 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	499.834,49 €		
Método valoración:	COSTE		

ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_11		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000017 -		
Tipología inmueble:	EDIFICIO (viviendas y locales)		
Dirección:	PASEO LIBERTAD DE LA, 4		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	2821/2824/2823/2822/2821	**Registro:**	TORREVIEJA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTION DE INMUEBLES, S.L.
Referencia catastral:	3958708YH0035N		
Superficie activo:	438,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI (local cajero)	**Duración del alquiler:**	3 ANUAL
Inquilino:	Euronet 360 Finance Limited, Sucursla en España		
Inicio contrato:	29/01/2024	**Fin contrato:**	29/01/2027
Renta mensual:	5.400,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	828.655,79 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_10		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000018 - 1		
Tipología inmueble:	HOTEL (sin actividad)		
Dirección:	PASEO LIBERTAD DE LA, 5		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	1641	**Registro:**	TORREVIEJA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.
Referencia catastral:	3958707YH0035N0001ZG		
Superficie activo:	1.455,00 m²		
Superficie suelo:	368,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	3.129.221,00 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_12
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000019 - 1
Tipología inmueble:	OTRAS EXPLOTACIONES (Centro Transformacion)
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. CT23
Municipio:	-MAZARRÓN
Provincia:	MURCIA
Finca registral:	58359
Registro:	MAZARRON
% propiedad:	100
Propietario:	QUEMEN GESTION DE INMUEBLES SL
Referencia catastral:	6415901XG4761N0052RR
Superficie activo:	78,00 m²
Superficie suelo:	78,00 m²
Alquilado 31/08/24:	NO
Duración del alquiler:	
Inquilino:	
Inicio contrato:	
Fin contrato:	
Renta mensual:	--
Valor neto mercado a 31/10/2024:	36.675,72 €
Método valoración:	COSTE

ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_08		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000020 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE ATRIO DE SANTIAGO, 7 PLTA. 0 PTA. 1		
Municipio:	-VALLADOLID		
Provincia:	VALLADOLID		
Finca registral:	39752	**Registro:**	VALLADOLID 3
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTION INMUEBLES SL
Referencia catastral:	6126002UM5162E0009DF		
Superficie activo:	142,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	REBECA GARCIA GABELLA		
Inicio contrato:	01/11/2022	**Fin contrato:**	01/11/2027
Renta mensual:	12.360,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	574.511,27 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_09		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000021 -		
Tipología inmueble:	HOTEL Y LOCAL		
Dirección:	CALLE ZP-CH3-4,		
Municipio:	-MURCIA		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	327977	**Registro:**	MURCIA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTION DE INMUEBLES S.L.
Referencia catastral:	2511124XH6121S0001OG		
Superficie activo:	2.828,97 m²		
Superficie suelo:	8.932,58 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:			
Inicio contrato:	04/03/2021	**Fin contrato:**	03/03/2046
Renta mensual:	142.579,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	6.817.808,00 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

El inmueble se encuentra en la actualidad alquilado por contrato de enero de 2018 con inicio el 4/03/2021 hasta el 3/03/2046 y el local, por contrato de junio de 2022, con comienzo el 1/07/2022 al 31/05/2027.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_01			
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000023 - 2			
Tipología inmueble:	EDIFICIO COMERCIAL. Local 02			
Dirección:	CALLE CRETA, 66A			
Municipio:	-SANTA POLA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	49681	**Registro:**	SANTA POLA 2	
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L	
Referencia catastral:	5454502YH1355S0002GD			
Superficie activo:	3.525,64 m²			
Superficie suelo:	5.943,00 m²			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	20	ANUAL
Inquilino:	GABE MARKET S.L.			
Inicio contrato:	01/10/2021	**Fin contrato:**	30/04/2042	
Renta mensual:	222.000,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	3.155.479,01 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

LOCAL 01, Alquilado con fecha del 01/03/2021, con una duración de 20 años, con fecha efectiva de comienzo del 1/10/2021 al 30/09/2041.

LOCAL 02, contrato con fecha del 02/02/2024, por 18 años, con fecha efectiva de comienzo del 1/05/2024 al 30/04/2042.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_04		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000024 - 2		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE CRETA, 31		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58014	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	5453601YH1355S0001RS		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	1.493,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	433.774,26 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_03		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000026 - 2		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE CANARIAS, 4B. MANZANA C5 DEL POLIG. 3.2		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58168	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	6751801YH1365S0006LZ		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	6.990,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	6.241.851,08 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_06			
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000027 - 1			
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL. Supermercado			
Dirección:	CALLE CRETA, 47			
Municipio:	-SANTA POLA			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	58119	**Registro:**	SANTA POLA 2	
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A	
Referencia catastral:	5151701YH1355S9997IZ			
Superficie activo:	1.898,00 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	30	ANUAL
Inquilino:	Aldi San Isidro Supermercados S.L.			
Inicio contrato:	01/12/2021	**Fin contrato:**	01/12/2051	
Renta mensual:	252.000,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	3.226.965,17 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_07		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000028 - 2		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (Vivienda DH no construida)		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 195		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56888	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	5253901YH1355S9998LX		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	62,80 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	35.155,39 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA AF_45		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000029 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE B SECTOR UBZ-2.5, 1E		
Municipio:	-MONFORTE DEL CID		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	13664	**Registro:**	NOVELDA
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	5672603YH0457S0001WH		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	15.366,00 m²		
Alquilado 31/08/24:		**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	581.019,63 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA AF_56		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000029 - 2		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO. (Antena)		
Dirección:	CALLE B SECTOR UBZ-2.5, 1E		
Municipio:	-MONFORTE DEL CID		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	13664	**Registro:**	NOVELDA
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	5672603YH0457S0001WH		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	10,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	CABLE AIREWORLD S.A.U.		
Inicio contrato:	01/07/2020	**Fin contrato:**	01/07/2025
Renta mensual:	4.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	4.398,65 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_47		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000030 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO EN DESARROLLO		
Dirección:	CALLE JARA -SALADILLO, 4		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	15002	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL S.A.
Referencia catastral:	6211201XG4761S0001TX		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	88.320,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.044.939,52 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_41		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 2		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	32765	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	9970304YH1497B0011QR		
Superficie activo:	399,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	7 ANUAL
Inquilino:	GASTRONELLA		
Inicio contrato:	01/03/2024	**Fin contrato:**	01/03/2031
Renta mensual:	44.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.235.152,22 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_42		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 2		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 3		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	32767	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL S.A
Referencia catastral:	9970304YH1497B0012WT		
Superficie activo:	186,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	INBOCA		
Inicio contrato:	01/01/2022	**Fin contrato:**	31/12/2027
Renta mensual:	44.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	643.174,98 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_51		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 3		
Tipología inmueble:	OFICINA EN EDIFICIO		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1º PTA. 2		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	32771	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	9970304YH1497B0014RU		
Superficie activo:	106,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	7 ANUAL
Inquilino:	ASEMAS		
Inicio contrato:	01/06/2024	**Fin contrato:**	01/06/2031
Renta mensual:	21.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	205.885,20 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_53			
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 -			
Tipología inmueble:	OFICINA EN EDIFICIO (2)			
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1º PTA. 1			
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	20187	**Registro:**	ALACANT 2	
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA	
Referencia catastral:	9970303YH1497B0006DW			
Superficie activo:	993,00 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	9	ANUAL
Inquilino:	Masa-Pistamed-Medquality y otros			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**		
Renta mensual:	177.600,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.957.182,21 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

Incluyen los contratos a Pistamed International, SL del 1/04/2020 al 31/03/2030; a Medquality properties, SLU, con fechas de inicio del 1/08/2023 al 31/07/2033 o Masa Capital, SL DEL 1/01/2023 AL 31/12/2032.

Así mismo incluye otros contratos como El Barrio by Havana, SL, del 1/10/2024 al 1/10/2034; Sierra Laguna, SL, del 1/01/2024 al 31/12/2033, estas fechas son tambien para los contratos de Frutos del Fondo, SL, Montecid Resort, SL, Torre Brison, SL.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_43		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 6		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 1		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	20187	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	9970303YH1497B0001IB		
Superficie activo:	620,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	4 ANUAL
Inquilino:	Southern Stores		
Inicio contrato:	01/01/2022	**Fin contrato:**	31/12/2026
Renta mensual:	60.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.818.551,86 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_59
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 8
Tipología inmueble:	LOCAL. Cajero
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 0
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT
Provincia:	ALICANTE
Finca registral:	**Registro:**
% propiedad:	**Propietario:**
Referencia catastral:	
Superficie activo:	1,00 m²
Superficie suelo:	--
Alquilado 31/08/24:	SI
Duración del alquiler:	10 ANUAL
Inquilino:	Euronet 360
Inicio contrato:	**Fin contrato:**
Renta mensual:	6.000,00 €
Valor neto mercado a 31/10/2024:	44.980,34 €
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_54		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000032 -		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (4)		
Dirección:	CALLE ULISES, 1		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	38072	**Registro:**	TORREVIEJA 3
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	5597801YH0059N0001EX		
Superficie activo:	4.317,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	30 ANUAL
Inquilino:	Varios (4)		
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	168.166,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	2.458.714,02 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

-Contrato **Musgrave España,** SAU, con fecha inicio y fin del 30/12/2002 al 30/12/2032 -**RC Sales Group**, SL, del 1/07/2024 al 30/06/2029.-- **Taverna Marina 2020, SL**; del 1/07/2024 al 30/06/2029- **Mr. Cover Lab Academy, SL**; del 1/03/2024 al 28/02/2029

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_55			
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000033 - 1			
Tipología inmueble:	SUELO URBANO			
Dirección:	AVENIDA INDUSTRIA, 39			
Municipio:	-IBI			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	22668	**Registro:**	IBI	
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA	
Referencia catastral:	0271001YH1707S1001SZ			
Superficie activo:	--			
Superficie suelo:	4.986,60 m²			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	50	ANUAL
Inquilino:	LIDL SUPERMERCADOS SAU			
Inicio contrato:	08/04/2022	**Fin contrato:**	08/04/2072	
Renta mensual:	144.000,00 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	2.509.414,59 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_08		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000034 - 3		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	CALLE DE MURCIA, S/N PLTA. 0 PTA. 3		
Municipio:	-MURCIA		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	6299	**Registro:**	MURCIA 7
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	7122802XG7972S0001UB		
Superficie activo:	408,65 m²		
Superficie suelo:	818,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	GRUPO SEBASTIÁN ROSADO S.L.		
Inicio contrato:	01/08/2022	**Fin contrato:**	01/08/2027
Renta mensual:	18.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	267.872,46 €		
Método valoración:			

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_13		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 19		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58297	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0021TT		
Superficie activo:	129,77 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	GROUP COMPUSURF SPAIN, SL/AVAL TELECOM SA		
Inicio contrato:	01/12/2022	**Fin contrato:**	01/12/2027
Renta mensual:	22.804,10 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	93.545,96 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_15		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 3		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 21		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58301	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0023UU		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	15 ANUAL
Inquilino:	SERRASAN 2021, SL		
Inicio contrato:	04/11/2013	**Fin contrato:**	04/11/2028
Renta mensual:	23.533,70 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_16		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 4		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 22		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58303	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0024II		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	LEATHERLAND, JAY		
Inicio contrato:	16/11/2021	**Fin contrato:**	16/11/2031
Renta mensual:	25.368,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_17		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 5		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 23		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58305	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0025OO		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:	INVERS 2002, SL		
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	15.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_18		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 6		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 24		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58307	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0026PP		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	TEEJAY ELECTRICAS, SL		
Inicio contrato:	30/04/2023	**Fin contrato:**	30/04/2033
Renta mensual:	22.800,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_19		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 7		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 25		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58309	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0027AA		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	JIN, WEIPING		
Inicio contrato:	01/03/2023	**Fin contrato:**	01/03/2033
Renta mensual:	24.664,40 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_21			
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 9			
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 28			
Municipio:	-MAZARRÓN			
Provincia:	MURCIA			
Finca registral:	58315	**Registro:**	MAZARRON	
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA	
Referencia catastral:	6415901XG4761N0030AA			
Superficie activo:	111,74 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10	ANUAL
Inquilino:	GROUP COMPUSURF SPAIN, SL			
Inicio contrato:	30/04/2023	**Fin contrato:**	30/04/2033	
Renta mensual:	15.975,40 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	80.548,85 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_22			
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 10			
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 30			
Municipio:	-MAZARRÓN			
Provincia:	MURCIA			
Finca registral:	58319	**Registro:**	MAZARRON	
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA	
Referencia catastral:	6415901XG4761N0032DD			
Superficie activo:	369,97 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	12	ANUAL
Inquilino:	PAULINE CASWELL Y SUZANNE JILL, CB			
Inicio contrato:	02/01/2013	**Fin contrato:**	02/01/2025	
Renta mensual:	21.213,20 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	173.844,17 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_23		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 11		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 36		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58331	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0038LL		
Superficie activo:	56,79 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	15 ANUAL
Inquilino:	MANAGEMENT SERVICES SOLICITORS AND TAX, SL		
Inicio contrato:	03/10/2023	**Fin contrato:**	03/10/2038
Renta mensual:	12.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	42.279,24 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_24		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 12		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 38		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58335	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0040KK		
Superficie activo:	105,77 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	BOOKMARK IBERIA, SL		
Inicio contrato:	31/01/2023	**Fin contrato:**	31/01/2033
Renta mensual:	14.796,70 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	76.245,33 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_25		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 13		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 39		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58337	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0041LL		
Superficie activo:	56,79 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	FRAIN, MELISSA JENNA		
Inicio contrato:	31/12/2022	**Fin contrato:**	31/12/2032
Renta mensual:	12.396,70 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	42.279,24 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_26		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 14		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 40		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58339	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0042BB		
Superficie activo:	53,86 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	GARY JOSEPH PULHAM		
Inicio contrato:	01/04/2023	**Fin contrato:**	01/04/2033
Renta mensual:	18.942,10 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	38.825,50 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_27-28-29-30		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 15		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 42 A 45		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58259	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0002GG		
Superficie activo:	822,93 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	15 ANUAL
Inquilino:	HAICHUN ZHAN		
Inicio contrato:	15/11/2021	**Fin contrato:**	15/11/2036
Renta mensual:	72.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	525.061,98 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_31		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 19		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 46		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58267	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0006LL		
Superficie activo:	204,92 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	MCKENZIE Y MAUL, CB		
Inicio contrato:	28/09/2018	**Fin contrato:**	28/09/2028
Renta mensual:	25.755,40 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	107.653,88 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_32		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 20		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 48		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58271	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0008ZZ		
Superficie activo:	202,98 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:			
Inicio contrato:	01/06/2015	**Fin contrato:**	01/06/2025
Renta mensual:	294.005,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	102.124,01 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_33		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 21		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 27		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58313	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0029DD		
Superficie activo:	111,74 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	SUSAN LUMLEY		
Inicio contrato:	18/03/2024	**Fin contrato:**	18/03/2034
Renta mensual:	19.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	80.548,86 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_36		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 22		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 49		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58273	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0009XX		
Superficie activo:	202,98 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:			
Inicio contrato:	01/06/2015	**Fin contrato:**	01/06/2025
Renta mensual:	294.005,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	106.634,70 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_38-39-40		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 23		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 52 A 54		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	63135	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0044XX		
Superficie activo:	340,08 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:			
Inicio contrato:	01/06/2015	**Fin contrato:**	01/06/2025
Renta mensual:	294.005,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.102,23 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_11		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 27		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 14		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58287	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0016EE		
Superficie activo:	72,22 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	GERMANOPTIC, SL		
Inicio contrato:	01/11/2015	**Fin contrato:**	01/11/2025
Renta mensual:	15.708,80 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	53.766,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_12		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 28		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 18		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58295	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0020RR		
Superficie activo:	129,77 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	12 ANUAL
Inquilino:	BOLLYWOOD INDIAN, S.L.		
Inicio contrato:	30/09/2013	**Fin contrato:**	30/09/2025
Renta mensual:	15.728,90 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	93.545,96 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_09
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 29
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 11
Municipio:	-MAZARRÓN
Provincia:	MURCIA

Finca registral:	58281	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA

Referencia catastral:	6415901XG4761N0013MM
Superficie activo:	3.038,37 m²
Superficie suelo:	--

Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	25 ANUAL
Inquilino:	CONSUM, S.COOP.V.		
Inicio contrato:	03/06/2005	**Fin contrato:**	03/06/2035
Renta mensual:	294.005,00 €		

Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.756.560,15 €
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_10/14		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 30		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 12 Y 20		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58283	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0014QQ		
Superficie activo:	2.691,95 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	YUQIN YAN / PROFESSIONAL AND LEGAL SOLUTIONS. SL		
Inicio contrato:	01/01/2023	**Fin contrato:**	31/12/2032
Renta mensual:	157.894,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.602.845,90 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_20		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 31		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 26		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58311	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0028SS		
Superficie activo:	666,72 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	MAZARRON ENTERTAINMENTS, S.L.		
Inicio contrato:	01/03/2023	**Fin contrato:**	31/12/2033
Renta mensual:	42.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	420.427,09 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_34			
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000036 - 1			
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL			
Dirección:	AVINGUDA DIAGONAL, 381 PLTA. 0 PTA. 3			
Municipio:	-BARCELONA			
Provincia:	BARCELONA			
Finca registral:	20621N	**Registro:**	BARCELONA 4	
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL S.A	
Referencia catastral:	9933102DF2893D0003YP			
Superficie activo:	78,94 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10	ANUAL
Inquilino:	AMKUNA BD 381,S.L.			
Inicio contrato:	13/03/2020	**Fin contrato:**	13/03/2030	
Renta mensual:	19.983,50 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	321.806,33 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_37		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000038 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE CANARIAS, 12 PTA. 13		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	42466	**Registro:**	SANTA POLA
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	6447701YH1364N9998HQ		
Superficie activo:	173,66 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	3 ANUAL
Inquilino:	Antonio Navarro López		
Inicio contrato:	30/10/2022	**Fin contrato:**	30/10/2025
Renta mensual:	11.400,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	123.709,78 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_44			
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.			
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000039 - 1			
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL			
Dirección:	CALLE EUSEBIO SEMPERE, 9 PLTA. 0 PTA. 3			
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT			
Provincia:	ALICANTE			
Finca registral:	29591	**Registro:**	ALACANT 2	
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL S.A.	
Referencia catastral:	9365501YH1496E0147RZ			
Superficie activo:	795,52 m²			
Superficie suelo:	--			
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	25	ANUAL
Inquilino:	SUPERMERCADOS CHAMPION S.A.			
Inicio contrato:	08/03/2016	**Fin contrato:**	08/03/2041	
Renta mensual:	47.940,50 €			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	705.508,85 €			
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN			

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_46		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000040 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	CALLE BERCHULES, S/N		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62199	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL S.A.
Referencia catastral:	4000801XG4740S0133TM		
Superficie activo:	107,00 m²		
Superficie suelo:	400,85 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	SERRASAN 2021 S.L.		
Inicio contrato:	01/10/2022	**Fin contrato:**	01/10/2032
Renta mensual:	6.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	50.380,57 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_52		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000041 - 1		
Tipología inmueble:	NAVE COMERCIAL AISLADA		
Dirección:	AVENIDA LIBERTAD, 118		
Municipio:	-HELLÍN		
Provincia:	ALBACETE		
Finca registral:	29620	**Registro:**	HELLIN
% propiedad:	100	**Propietario:**	IBERCAJA LEASING Y FINANCIACION SAU EFC
Referencia catastral:	3148001XH1634G0001FP		
Superficie activo:	1.595,21 m²		
Superficie suelo:	4.453,02 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	25 ANUAL
Inquilino:	ALDI SAN ISIDRO SUPERMERCADOS SLU		
Inicio contrato:	03/03/2014	**Fin contrato:**	03/03/2039
Renta mensual:	78.880,40 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.033.659,41 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_14		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000045 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE CRETA, 63 PLTA. 0 PTA. 5		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58658	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5151701YH1355S0046OX		
Superficie activo:	79,91 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Nicolas Wim Luijendijk		
Inicio contrato:	18/01/2022	**Fin contrato:**	18/01/2027
Renta mensual:	9.300,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	197.813,14 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_12		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000045 - 2		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE CRETA, 63 PLTA. 0 PTA. 6		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58660	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5151701YH1355S0051AQ		
Superficie activo:	79,91 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	116.663,52 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_15		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000045 - 3		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE CRETA, 63 PLTA. 1º PTA. 5		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58666	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5151701YH1355S0052SW		
Superficie activo:	83,11 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Alejandro Miller		
Inicio contrato:	16/02/2022	**Fin contrato:**	16/02/2027
Renta mensual:	9.300,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	185.705,50 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_13		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000045 - 4		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE CRETA, 63 PLTA. 1º PTA. 6		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58668	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5151701YH1355S0053DE		
Superficie activo:	73,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	91.277,66 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_16		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 95		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56688	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0556KZ		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.172,48 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_19		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 2		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 101		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56700	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0101SG		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,70 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Ana Andres García		
Inicio contrato:	01/08/2022	**Fin contrato:**	01/08/2027
Renta mensual:	6.132,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.014,70 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_18		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 3		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 104		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56706	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0104GK		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	Antonio Pascual Navarro		
Inicio contrato:	01/07/2018	**Fin contrato:**	01/07/2025
Renta mensual:	6.216,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.172,48 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_17		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 4		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 108		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56714	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0108LX		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Antonia Peñalver		
Inicio contrato:	01/01/2021	**Fin contrato:**	01/01/2026
Renta mensual:	6.804,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.014,70 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_20		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000047 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CHIPRE, 76 PTA. 79		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	51694	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, SL
Referencia catastral:	4951901YH1345S0048AB		
Superficie activo:	122,74 m²		
Superficie suelo:	388,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	309.050,15 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_4		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000048 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	RAMBLA MÉNDEZ NÚÑEZ, 40 PLTA. 7º PTA. C		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	67405	**Registro:**	ALACANT 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS JUSTO Y MANOLI SA
Referencia catastral:	0074201YH2407C0036PI		
Superficie activo:	192,10 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	LIUPCHO KOSTOSKI Y AHA KOSTOSKA		
Inicio contrato:	18/04/2024	**Fin contrato:**	18/04/2025
Renta mensual:	16.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	443.373,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_1
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000049 - 1
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Dirección:	CALLE QUESADA, S/N PTA. 862
Municipio:	-MAZARRÓN
Provincia:	MURCIA

Finca registral:	61409	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L

Referencia catastral:	4602701XG4740S0063RK
Superficie activo:	40,00 m²
Superficie suelo:	250,00 m²

Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		

Valor neto mercado a 31/10/2024:	78.118,25 €
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_7		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000050 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE PAMPANEIRA, 25 PTA. 2672		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62192	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, SLU
Referencia catastral:	4197701XG4649N0059GL		
Superficie activo:	118,02 m²		
Superficie suelo:	280,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	164.726,22 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_2		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000050 - 2		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE AJEDREAS, 54 PTA. 2627		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62102	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, SLU
Referencia catastral:	4197701XG4649N0014TO		
Superficie activo:	118,02 m²		
Superficie suelo:	285,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.951,38 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_3		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000051 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE DARRO, S/N PTA. 1928		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	56855	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L
Referencia catastral:	4593601XG4649S0039FD		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	352,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	102.000,30 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_05		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000053 - 1		
Tipología inmueble:	GARAJE EN EDIFICIO		
Dirección:	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 25		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	3931310-11-12	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI S.L.
Referencia catastral:	9668403YH1496H0029JP		
Superficie activo:	36,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	39.688,48 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_(5bis)		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000053 - 2		
Tipología inmueble:	GARAJE EN EDIFICIO		
Dirección:	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 26		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	3931310-11-12	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI S.L.
Referencia catastral:	9668403YH1496H0030GI		
Superficie activo:	36,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	39.688,49 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_06		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000053 - 4		
Tipología inmueble:	GARAJE EN EDIFICIO		
Dirección:	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 27		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	3931310-11-12	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI S.L.
Referencia catastral:	9668403YH1496H0031HO		
Superficie activo:	36,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	39.688,48 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	TORREBRISON_AF_1		
Empresa:	TORRE BRISON, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000054 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (Parcela hotelera)		
Dirección:	CALLE OXFORD, S/N. P-26		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	32184	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORRE BRISON SL
Referencia catastral:	7450401XG9975S0001UE		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	4.179,38 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	2.537.801,64 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_08		
Empresa:	MANOLI, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000055 -		
Tipología inmueble:	OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO (+ Cesion espacio telefonia movil)		
Dirección:	CALLE PRINCESA, 2 PLTA. 1º PTA. 5		
Municipio:	-MADRID		
Provincia:	MADRID		
Finca registral:	20169	**Registro:**	MADRID 27
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI SA CONSTRUCCIONES PROMOCIONES VEN
Referencia catastral:	9753213VK3795D0064RW		
Superficie activo:	1,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	TOTEM TOWERCO SPAIN SLU (cesion espacio telefonia movil)		
Inicio contrato:	23/11/2022	**Fin contrato:**	23/11/2027
Renta mensual:	9.315,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	601.188,35 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_09		
Empresa:	MANOLI, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000056 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO (4)		
Dirección:	CALLE RAFAEL TEROL, 8 PLTA. 1/2/3/4º		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58790	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI SA CONSTRUC PROM VENTAS MASA
Referencia catastral:	9871107YH1497B0001EB		
Superficie activo:	68,28 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Ver observaciones		
Inicio contrato:	04/01/2022	**Fin contrato:**	04/01/2027
Renta mensual:	32.400,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.177.095,83 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_10		
Empresa:	MANOLI, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000056 - 2		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (2)		
Dirección:	CALLE RAFAEL TEROL, 8 PLTA. 0		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58784	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES SA
Referencia catastral:	9871107YH1497B0001EB		
Superficie activo:	82,45 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	13 ANUAL
Inquilino:	Ver observaciones		
Inicio contrato:	21/02/2019	**Fin contrato:**	21/02/2032
Renta mensual:	13.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	368.291,17 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_11		
Empresa:	MANOLI, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000057 -		
Tipología inmueble:	GARAJE EN EDIFICIO (11) + TRASTERO		
Dirección:	CALLE PINTOR LORENZO CASANOVA, 19 PLTA. -2		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	779216	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS MASA S.A.
Referencia catastral:	9569101YH1496H0089LY		
Superficie activo:	27,36 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	KARST BUILDING RESTORATIONS S.L. (solo garajes nº 3/4/5/6)		
Inicio contrato:	28/10/2021	**Fin contrato:**	28/10/2022
Renta mensual:	3.927,12 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	361.407,49 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRE_AF_17
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000060 - 1
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
Dirección:	AVENIDA DE LOS COVACHOS, 416
Municipio:	-MAZARRÓN
Provincia:	MURCIA
Finca registral:	62187
Registro:	MAZARRON
% propiedad:	100
Propietario:	MASA INFRAESTRUCTURAS S.L.
Referencia catastral:	4000801XG4740S0127WB
Superficie activo:	60,00 m²
Superficie suelo:	179,00 m²
Alquilado 31/08/24:	NO
Duración del alquiler:	
Inquilino:	
Inicio contrato:	
Fin contrato:	
Renta mensual:	--
Valor neto mercado a 31/10/2024:	63.630,44 €
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRE_AF_15		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000060 - 2		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE NIVAR, 361		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62077	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS S.L.
Referencia catastral:	4000801XG4740S0072YQ		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	156,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	62.370,43 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRE_AF_16		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000060 - 4		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE SALAR, 838		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	64533	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS S.L.
Referencia catastral:	4595501XG4649N0069KE		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	114,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	60.300,05 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRE_AF_12		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000060 - 6		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE ALBOLOTE, 952		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	65032	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS S.L.
Referencia catastral:	4694601XG4649S0071IP		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	114,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	61.518,24 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_60		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000066 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE SAN BENITO, 2 PLTA. 0 PTA. DR		
Municipio:	-MURCIA		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	17716	**Registro:**	MURCIA 4
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A.
Referencia catastral:	3961502XH6036S0007BD		
Superficie activo:	65,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	99.288,51 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_22		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000067 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 ESC. 5 PLTA. 1º PTA. 3		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56504	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR SANTA POLA S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0255IA		
Superficie activo:	71,58 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	135.295,40 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_17		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000068 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE BRISA DE LA, 14 ESC. 1 PLTA. 8º PTA. 8		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	45297	**Registro:**	TORREVIEJA 3
% propiedad:	100	**Propietario:**	TERRENOS MATA SA
Referencia catastral:	6490901YH0069S0095FO		
Superficie activo:	36,49 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	Pablo Andrés Luján		
Inicio contrato:	03/05/2024	**Fin contrato:**	03/05/2025
Renta mensual:	6.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	92.005,71 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_02
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000069 -
Tipología inmueble:	LOCAL EDIFICIO COMERCIAL (6)
Dirección:	URBANIZACION MIL P COMERCIAL, 1 ESC. 1 PLTA. 0 PTA. 10/11/18/35/46/47
Municipio:	-ORIHUELA
Provincia:	ALICANTE
Finca registral:	89269
Registro:	ORIHUELA 1
% propiedad:	100
Propietario:	QUEMEN GESTION DE INMUEBLES SL,
Referencia catastral:	7563201XG9976S0010QE
Superficie activo:	43,00 m²
Superficie suelo:	0,00 m²
Alquilado 31/08/24:	NO
Duración del alquiler:	
Inquilino:	
Inicio contrato:	
Fin contrato:	
Renta mensual:	--
Valor neto mercado a 31/10/2024:	436.499,42 €
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRA_AF_2		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000070 -		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (1)		
Dirección:	CALLE CALDERON DE LA BARCA, 39 BLQ. M-5_ 220		
Municipio:	-MONFORTE DEL CID		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	15226	**Registro:**	NOVELDA
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS SL
Referencia catastral:	5670133YH0457S0001MH		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	606,51 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	76.663,07 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRA_AF_13		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.I.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000071 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE ARAUCARIAS, S/N PTA. 913		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	64278	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS SL
Referencia catastral:	4902801XG4740S0014LU		
Superficie activo:	117,86 m²		
Superficie suelo:	256,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	110.328,34 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_07		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000072 -		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (35)		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 parcelas 196 a 230		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56958	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S9998LX		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	61,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.584.027,88 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_21		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000073 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE VENTURA SELVA GONZALEZ, 9 PTA. 28		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58999	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	4549101YH1344N0011AD		
Superficie activo:	106,00 m²		
Superficie suelo:	297,70 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	11 MENSUAL
Inquilino:	Oleksandr Kucherenko		
Inicio contrato:	12/07/2024	**Fin contrato:**	12/06/2025
Renta mensual:	21.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	353.070,96 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_12		
Empresa:	MANOLI S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000074 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	urb. TORRETA II. AVENIDA NENÚFARES, S/N		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	11269	**Registro:**	TORREVIEJA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI SA
Referencia catastral:			
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	11.805,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.824.201,44 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_05		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000075 -		
Tipología inmueble:	52 VIVIENDAS UNIF. ADOSADAS + 13 GARAJES		
Dirección:	CALLE CANARIAS, 4B BLQ. I (viv. 42 a 52) / II (viv. 23 a 41) / III (viv. 1 a 22) + 13 gar.		
Municipio:	-		
Provincia:			
Finca registral:		**Registro:**	
% propiedad:		**Propietario:**	
Referencia catastral:			
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	11 MENSUAL
Inquilino:	Varios (viv. 49/51/52)		
Inicio contrato:	30/07/2024	**Fin contrato:**	30/06/2025
Renta mensual:	45.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	4.782.590,17 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_23		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000080 -		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (2)		
Dirección:	CALLE CRETA, 74. Parcelas 231/232.		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56960/56962	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S9999BM		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	215,15 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	103.169,91 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_61		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000077 -		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (2) + GARAJE		
Dirección:	AVENIDA JAUME I, 11-17 PLTA. 0. LOCAL 1 y 2/3.		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	79248	**Registro:**	ALACANT 3
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	8694507YH1489D0077QI		
Superficie activo:	168,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.287.897,46 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_02		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000079 -		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE CHIPRE, 64		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:		**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, SA
Referencia catastral:	5154401YH1355S0001WS		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	22.330,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	10.864.485,77 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINAMICO		

ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_04
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000082 -
Tipología inmueble:	1 VIVIENDAS ADOSADAS
Dirección:	CALLE DELROBLE S/N puerta 508
Municipio:	TORREVIEJA
Provincia:	ALICANTE
Finca registral:	15109
Registro:	TORREVIEJA 1
% propiedad:	100
Propietario:	MANOLI S.A., CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS (MASA)
Referencia catastral:	1885801YH0018N0099XF
Superficie activo:	73,47 m²
Superficie suelo:	
Alquilado 31/08/24:	NO
Duración del alquiler:	
Inquilino:	
Inicio contrato:	
Fin contrato:	
Renta mensual:	--
Valor neto mercado a 31/10/2024:	63.095,40 €
Método valoración:	COMPARACIÓN

ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_06		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000083 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDAS EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE JUAN BELMONTE S/N puerta 833		
Municipio:	TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	--	**Registro:**	
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI S.A., CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS (MASA)
Referencia catastral:	2388801YH0028N0042WX		
Superficie activo:	46 m²		
Superficie suelo:			
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	40.754,16 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_07		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000084 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDA ADOSADA		
Dirección:	CALLE LUIS GOMEZ-EL ESTUDIANTE S/N puerta 928		
Municipio:	TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	--	**Registro:**	
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI S.A., CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS (MASA)
Referencia catastral:	2388801YH0028N0137EM		
Superficie activo:	43 m²		
Superficie suelo:	80 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	64.032,59 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_19 bis		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 5		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 105		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56708	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0105HL		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.406,57 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Anexo V: Valoración de la Compañía

Sensitivity: C2 Internal

Nº INFORME: **15/2025/03345/000001**

Fecha emisión: 15/09/2025

Su referencia: **MASA RENTAL**

ESTUDIO DE VALOR de la sociedad mercantil MASA RENTAL, SL

48301693Z FERNANDO REVERTE (R: A03319530)

Firmado digitalmente por 48301693Z FERNANDO REVERTE (R: A03319530)
Fecha: 2025.09.22 17:25:59 +02'00'

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

CONTENIDO

1 OPINIÓN DE VALOR-RESUMEN 3
2 OBJETO Y FINALIDAD DEL INFORME 4
3 FUENTES DE INFORMACIÓN 5
4 PROYECTO CREACIÓN SOCIMI 6
5 TEORÍA DE LA VALORACIÓN 12
6 PROCESO DE VALORACIÓN 18
6.1 Descripción y valoración de la cartera de inmuebles de las sociedades 18
6.2 Valor patrimonial 23
6.3 Valoración triple NAV 25
6.4 Valoración descuento flujo de caja 28
7 DESGLOSE DE VALORES Y CONCLUSIÓN 45
8 ACTIVOS POR CONSIDERAR 45
8.1. Detalle y características Inmuebles 46
8.2. Resumen Ingresos considerados por Activo 186

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

1 OPINIÓN DE VALOR-RESUMEN

VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. ha realizado el estudio y análisis de diversos componentes económicos y financieros, descritos en el presente informe, para formular una opinión del valor, con rango de valores, de los fondos propios y de las acciones, pertenecientes a la sociedad mercantil **MASA RENTAL, S.L.**

RESÚMEN DE VALORES DE LA SOCIEDAD DE MASA RENTAL, S.L. a 31/12/2024:

VALOR PATRIMONIAL: 80.080.081 €

VALOR TRIPLE NAV: 96.687.268 €

VALOR DESCUENTO DE FLUJO DE CAJA: 100.376.654 €

Reservas:

- La valoración sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, se trata por lo tanto de un valor no liquidativo y aproximado al de mercado.
- La valoración se realiza bajo el supuesto de que el tipo de gravamen por imposición directa aplicable a los resultados de la empresa es cero, motivado en que la sociedad se acogerá de forma efectiva al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cumpliendo los requisitos legalmente establecidos para poder acogerse a dicho régimen especial.
- VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. no asume obligación alguna por responsabilidades derivadas de la documentación aportada para realizar la presente valoración, no poseyendo intereses específicos en la misma.

En Madrid, a 15 de septiembre de 2025.

VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. (VALMESA)

Pedro Márquez Díez
Arquitecto, MRICS
Representante de la Sociedad

Luciana Nalda Condado
Economista Colegiada nº 2224 (CEC)

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

2 OBJETO Y FINALIDAD DEL INFORME

El objeto del presente informe es manifestar una **opinión del valor de mercado, del precio razonable de mercado, de los fondos propios y de las correspondientes participaciones de la sociedad mercantil MASA RENTAL, S.L.** a fecha de 31 de Diciembre de 2024.

El presente informe es solicitado con el objeto de la incorporación de la sociedad al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, En cumplimiento de lo previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad ha encargado a VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. (VALMESA) una valoración independiente del negocio de la Sociedad de acuerdo con criterios generalmente aceptados con el fin de que sirva de orientación para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la negociación de las acciones de la sociedad en el segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil".

La valoración se fundamenta en metodologías generalmente aceptadas, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado de las acciones, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El estudio se lleva a cabo bajo los principios de prudencia valorativa y de empresa en funcionamiento o gestión continuada, considerando que el negocio tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la valoración no está encaminada a determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su enajenación global o parcial, ni el importe resultante en caso de liquidación.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

3 FUENTES DE INFORMACIÓN

En el transcurso del estudio se ha tenido acceso a la siguiente información:

- CCAA de Masa Rental y sociedades dependientes años 2022, 2023 y 2024.
- Informes de valoración realizados por Valoraciones Mediterráneo S.A sobre los activos propiedad de la sociedad.
- Proyecto de escisión y constitución de Masa Rental, S.L.
- Previsiones y proyecciones económicas para los próximos años facilitadas por el cliente.
- Información y bases de datos del mercado inmobiliario propiedad de VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. (Sondeos de mercado, valores-precios, tasas de rentabilidad de mercado, etc.).
- Principios y normas de contabilidad generalmente aceptados:
    - Plan General de Contabilidad y adaptaciones sectoriales.
    - Código de Comercio y restante legislación mercantil.
    - Normas de desarrollo de la materia contable, directrices emitidas por el ICAC (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas).
    - Demás legislación específicamente aplicable.
- Legislación Mercantil.
- Informaciones públicas de Entidades Oficiales: INE (Instituto Nacional de Estadística), BDE (Banco de España), MINECO (Ministerio de Economía y Hacienda), etc.
- Manuales de valoración de empresas editados por Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA).

La información utilizada procede de las fuentes indicadas y la consideramos fiable, empleándola para realizar la valoración.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

4 PROYECTO CREACIÓN SOCIMI

Masa Rental, S.L. (en adelante la sociedad) ha sido constituida por tiempo indefinido el día 21 de noviembre de 2024 en Madrid, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio actual se encuentra ubicado en C/ Princesa nº 2, 5ª (Madrid).

Masa Capital, S.L. (la "Sociedad Escindida") y sus sociedades dependientes íntegramente participadas, *Hijos de Justo y Manoli, S.L.U., Unión Intercontinental, S.A.U., Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.U., Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. y Manoli Hotels Alicante, S.L.U.* (en adelante, "Grupo Masa"), han venido desarrollando hasta ahora diversas actividades inmobiliarias de forma separada, consistentes en la venta, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles, así como la actividad de hostelería.

Con la finalidad de poder desarrollar la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles bajo el paraguas de una única entidad, y de evitar duplicidades, se pretende llevar a cabo una reorganización societaria que permita racionalizar y simplificar la estructura de negocio del Grupo Masa, mediante el traspaso en bloque, por sucesión universal, a una entidad de nueva creación de todos los activos y pasivos de la unidad económica consistente en la explotación directa e indirecta, mediante arrendamiento o cualquier otra fórmula de cesión de la propiedad, de toda clase de fincas rústicas o urbanas, ya sea en su totalidad o por partes, entre los que se encuentran la totalidad de las participaciones de las entidades dependientes de la Sociedad Escindida citadas en el párrafo precedente, y el resto de activos, pasivos y relaciones jurídicas correspondientes a la rama de actividad de arrendamiento inmobiliario desarrollada hasta la fecha por la Sociedad Escindida (con el detalle que se dirá en la Sección 4.2).

Como resultado de la referida reorganización societaria, a través de esta y otras operaciones de reestructuración, Grupo Masa pretende desarrollar la gestión de su rama de actividad de arrendamiento inmobiliario a través de una sociedad que pueda, a futuro y mediante las modificaciones mercantiles y societarias que resultasen oportunas, adherirse al régimen de sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"). Dicha sociedad será constituida en el marco de la presente operación de reestructuración y actuará como sociedad beneficiaria de dicha operación.

Esta reordenación del negocio tiene que ir necesariamente acompañada de una reordenación de la estructura de determinadas sociedades que forman parte del Grupo Masa, y a tales efectos se plantea

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

la ejecución de una escisión parcial por la cual se produzca el traspaso en bloque de la rama de actividad de arrendamiento inmobiliario en los términos indicados en el presente proyecto de escisión parcial (en adelante referido como el "Proyecto").

La constitución de la Sociedad ha sido fruto de la reestructuración llevada a cabo por sus accionistas de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas, y que se encontraban en distintas sociedades del grupo. La Sociedad ha sido constituida mediante escisión parcial de la unidad económica de arrendamiento inmobiliario desarrollado por Masa Capital, que es traspasada en bloque por sucesión universal a la Sociedad de nueva creación, Masa Rental, S.L.

La Escisión Parcial se acoge al régimen simplificado del artículo 53 y concordantes del RDL 5/2023, por remisión del artículo 63 del mismo texto legal, por tratarse de una escisión en la que tanto la Sociedad Escindida como la Sociedad Beneficiaria se encuentran (o se encontrará tras su constitución, en el caso de la Sociedad Beneficiaria) íntegramente participadas, de forma directa y con idéntica participación, por los mismos socios.

La Escisión Parcial se enmarca dentro de la reestructuración de los negocios del Grupo Masa, según se ha descrito en la Sección 1.1 y, además, obedecen a los siguientes motivos:

(i) Adaptar la estructura organizativa, así como la gestión y dirección, a las actuales exigencias del mercado, dotando de una mayor especialidad a la rama de actividad inmobiliaria de arrendamiento que, en la actualidad, desarrolla la Sociedad Escindida, tanto directa como indirectamente a través de sus participadas.

(ii) Conferir al grupo empresarial de una estructura societaria en la que se refleje una separación de los patrimonios en función del destino de cada uno de ellos, organizando adecuadamente la estrategia de los distintos grupos de negocio, atendiendo a las oportunidades de crecimiento que se pueden presentar en el futuro en dichos ámbitos empresariales y a las diferentes estrategias de captación de recursos, sean propios o ajenos, que deban abordarse para la consecución de planes de negocio de las distinta actividades empresariales.

(iii) Conseguir una mejor gestión y racionalización de los recursos humanos, económicos y patrimoniales. Esta estructura organizativa permitirá gestionar de manera más independiente, eficiente y profesional las diferentes actividades económicas del grupo,

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

mejorando las posibilidades de obtener recursos financieros y evitando los riesgos derivados de la falta de financiación por la dispersión de activos en diferentes entidades.

(iv) Centralizar, a través de una entidad de nueva creación, la titularidad de las participaciones sociales de aquellas entidades cuyos activos inmobiliarios estén afectos a la actividad de arrendamiento, de los que es actualmente titular el grupo empresarial, facilitando la gestión unificada de los mismos, lo que dará lugar a una significativa simplificación de la estructura organizativa y mejorará la eficiencia en la gestión de las inversiones inmobiliarias consiguiendo, de esta forma, disociar e independizar las decisiones de inversión en cada una de las líneas de actividad.

(v) Agrupar en la Sociedad Beneficiaria, que -a futuro- se pretende transformar en una SOCIMI, aquellos activos que se encuentran afectos a los fines propios de dicho régimen.

(vi) Mejorar en la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios y actividades del grupo de empresas por potenciales terceros inversores, haciendo comparables los fundamentales económicos y financieros de los mismos respecto de la competencia cotizada, lo que podría tener un impacto positivo en la cotización de las acciones de la sociedad que, a futuro, se va a constituir en SOCIMI.

Con fecha 21 de noviembre de 2024 la Junta General extraordinaria y universal de Masa Capital, S.L., adoptó por unanimidad el acuerdo de escisión parcial en favor de la Sociedad. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 3 de diciembre de 2024 y se encuentra inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad es cabecera de grupo formado por las siguientes sociedades:

- Unión Intercontinental, S.L.
- Quemen Gestión de Inmuebles, S.L.
- Manoli Hotels Alicante, S.L.
- Hijos de Justo y Manoli, S.L.
- Manoli Construcciones Promocionase y Ventas, S.A.

No ha formulado cuentas anuales consolidadas al estar dispensada de dicha obligación.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

SOCIEDAD ESCINDIDA	SOCIEDAD BENEFICIARIA
Masa Capital, S.L. Calle Princesa 2, 1º - 5ª, 28008 Madrid, España. N.I.F: B-03118767. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-248074, tomo 14905 y folio 133. El capital social de Masa Capital, S.L. asciende a OCHO MILLONES DE EUROS (8.000.000 €), dividido en 1.000 participaciones de 8.000 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 1.000, todas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. Administrador Único: D. Justo Antonio Quesada Mendiola.	**Masa Rental, S.L.** Calle Princesa 2, 1º - 5ª, 28008 Madrid, España. N.I.F.: Pendiente de obtención. Esta sociedad se constituirá en la Escritura de Escisión (tal y como este término se define más adelante). El capital social de Masa Rental ascenderá a OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (8.800.000 €), dividido en 880.000 participaciones sociales de 10,00 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 880.000, todas inclusive, totalmente asumidas y desembolsadas. Administrador Único: D. Justo Antonio Quesada Mendiola.

La Sociedad se constituye con un capital social de 8.800 miles de euros divididos en 880.000 participaciones sociales, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas del 1 a 880.000, todas ellas inclusive.

Asimismo, la sociedad se constituye con una prima de asunción total de 68.005.259 euros, calculada en base a los valores razonables de los activos aportados, según balance de la sociedad escindida a fecha 28 de junio de 2024.

En consecuencia, el importe total de capital social y prima de emisión ascendió a 76.805.259 euros.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

En este proceso de escisión, la Sociedad recibe tanto bienes inmuebles, como la totalidad de las participaciones de las entidades mercantiles: Unión Intercontinental, S.L., Quemen Gestión de Inmuebles, S.L., Manoli Hotels Alicante, S.L., Hijos de Justo y Manoli, S.L., Manoli Construcciones Promocionase y Ventas, S.A., así como otros activos y pasivos de la sociedad escindida.

En el apartado 6.1 se muestra la relación de activos valorados y la sociedad titular de los mismos.

El Balance de Masa Rental, S.L. a la fecha de escisión (21 de noviembre de 2024), es el siguiente:

ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	94.306.631
Inversiones inmobiliarias	6.030.644
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	88.275.987
ACTIVO CORRIENTE	6.894.870
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.894.870
TOTAL ACTIVO	101.201.501
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO	80.104.126
FONDOS PROPIOS -	80.104.126
Capital escriturado	8.800.000
Prima de asunción	71.304.126
PASIVO NO CORRIENTE	18.861.913
Deudas a largo plazo -	707.645
Deudas con entidades de crédito	632.555
Otras deudas a largo plazo	75.090
Pasivos por impuesto diferido	18.154.268
PASIVO CORRIENTE	2.235.462
Deudas a corto plazo -	7.242
Deudas con entidades de crédito	7.242
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.228.220
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	101.201.501

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

El resumen de los activos y pasivos asumidos, así como el efecto fiscal de la revalorización de los mismos, se indica a continuación:

	Euros		
	Valor contable	Identificación de plusvalías	Total
Activo corriente:			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.894.870	-	6.894.870
Activo no corriente:			
Inversiones inmobiliarias	978.044	5.052.600	6.030.644
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.711.514	67.564.473	88.275.987
Pasivo corriente:			
Deudas a corto plazo	(7.242)	-	(7.242)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(2.228.220)	-	(2.228.220)
Pasivo no corriente:			
Deudas a largo plazo	(707.645)	-	(707.645)
Pasivos por impuesto diferido	-	(18.154.268)	(18.154.268)
Total valor razonable de activos netos identificables escindidos	**25.641.321**	**54.462.805**	**80.104.126**

El Valor Patrimonial de la sociedad a 31/12/2024 asciende a 80.080.081 €.

ACTIVO	Notas	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		94.286.509	PATRIMONIO NETO		80.080.081
Inversiones inmobiliarias	5	6.010.522	*FONDOS PROPIOS* -	7	80.080.081
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	88.275.987	Capital escriturado		8.800.000
			Prima de asunción		71.304.126
			Resultado del ejercicio		(24.045)
			PASIVO NO CORRIENTE		18.748.917
			Deudas a largo plazo -	8	599.226
			Deudas con entidades de crédito		529.636
			Otras deudas a largo plazo		69.590
			Pasivos por impuesto diferido	9 - c	18.149.691
			PASIVO CORRIENTE		3.536.734
			Deudas a corto plazo -	8	101.967
ACTIVO CORRIENTE		8.079.223	Deudas con entidades de crédito		101.967
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -		35.067	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	3.394.767
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		35.067	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -		40.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	8.044.156	Proveedores		40.000
TOTAL ACTIVO		102.365.732	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		102.365.732

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

5 TEORÍA DE LA VALORACIÓN

Una ***SOCIMI*** es una sociedad anónima cotizada especializada en la gestión de patrimonio inmobiliario. Su actividad principal es la adquisición, promoción o rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directa o indirectamente. La ventaja que ofrecen a nivel particular es que permite acceder a la inversión en bienes inmuebles de forma indirecta, rompiendo las barreras de acceso tradicionales (elevado capital inicial, información asimétrica...). En resumen, son una opción de inversión en bienes inmuebles sin tener que adquirir el activo inmobiliario.

En España, las Socimi se regulan mediante la Ley 11/2009 de 26 de octubre, actualizada por la Ley 16/2012, también conocida como Ley SOCIMI. Tienen como principal ventaja un régimen fiscal beneficioso que permite tributar al tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades cumpliendo una serie de requisitos, entre los que destacan:

- Al menos el 80% de sus inversiones deben consistir en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento o participaciones en el capital social de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMIS.

- Al menos el 80% de sus rentas deben provenir del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social o de dividendos procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. El restante 20% es de libre elección.

- Están obligadas a repartir como dividendo al menos el 80% de los beneficios del ejercicio que procedan de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles urbanos y actividades accesorias y el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Podemos clasificar los **métodos para valoración de SOCIMI´s en tres grupos:**

1. Basados en balance (NNNAV)
2. Basados en métodos comparativos (Múltiplos) y
3. Basados en un enfoque de ingresos (Descuento de flujos de caja)

Si bien, atendiendo a sus características, podemos decir que el método más habitual en la valoración de este tipo de empresas de carácter patrimonialista sería el Triple NAV o Triple Net Asset Value.

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.



Es un método de valoración estático, que permite tener una idea de la valoración de la empresa en su situación actual y como única desventaja encontraríamos que no refleja el plan estratégico del equipo de gestión y su capacidad de desarrollo.

Ajuste a valor de mercado de activos y pasivos

Este es el principal aspecto de la valoración de una SOCIMI, consiste en la determinación del valor de mercado de los activos y pasivos de la empresa mediante un análisis pormenorizado de la cartera inmobiliaria. Los activos se valorarán según su base de valor de mercado, utilizando distintos enfoques en función de la tipología (comparación, flujos de caja...). Por otro lado, los ajustes por el valor de mercado de la deuda se realizan tras análisis de los préstamos vigentes a fecha de valoración.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Ajustes fiscales

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto sobre sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración. Además, en el momento de realización de las plusvalías latentes puede nacer una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Este tributo está unido al incremento de valor del terreno en los activos inmobiliarios, y será objeto de liquidación en el momento en que se transmitan los mismos.

Otros ajustes

La metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar dichos activos, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria. También serán objeto de ajuste los acuerdos de socios con influencia en la valoración de las acciones de la sociedad o cualquier hecho posterior a la valoración.

Es importante tener en cuenta que el NNNAV no es el único indicador a considerar en la valoración de una SOCIMI, también es importante el análisis del plan estratégico de la empresa, el rendimiento y la rentabilidad esperada, el mercado y la competencia.

Desde una perspectiva general, la valoración de empresas y capitales propios de una sociedad requiere una investigación de los factores esenciales que afectan a su valor de mercado, considerando entre otras cosas:

- La naturaleza de la explotación y sus oportunidades de crecimiento.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

- La coyuntura de la economía en general y del sector en particular.
- Los resultados históricos de la empresa y su potencial para generar beneficios futuros.
- El nivel de recursos existentes, los activos empleados y su correspondencia con las rentas a obtener.
- La estructura del capital de la empresa y su situación financiera.
- El riesgo implicado en la inversión, relacionado con:
    - La estabilidad de los beneficios.
    - La diversificación del negocio.
    - La estructura del capital.
    - La competencia.
    - El potencial de mercado.

Existen en la práctica varios métodos de evaluación de empresas y, por consiguiente, de capitales propios, destacando como generalmente utilizados:

- Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*)
- Análisis de múltiplos de compañías similares
- Análisis de múltiplos de transacciones similares
- Valor de liquidación de los Activos

A continuación, se describen brevemente cada uno de estos métodos.

Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la empresa y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

Desde este enfoque, el valor de la empresa en el mercado, a largo plazo, no depende de sus resultados contables, sino que se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la empresa puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Análisis de múltiplos de compañías similares

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación.

Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre las empresas.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

Análisis de múltiplos de transacciones similares

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de empresas pertenecientes a la misma industria o sector, puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración de la empresa.

Valor patrimonial ajustado/liquidación de los Activos

Este enfoque para valorar una empresa es “estático” o patrimonialista, ya que parte del valor neto contable de los activos, ajustado por las eventuales plusvalías/minusvalías latentes resultantes de tasar los mismos.

Se trata de considerar el valor que el comprador obtendría vendiendo los activos de la empresa, liquidando las deudas con terceros y pagando los impuestos que pudieran devengarse.

Es posible que el valor de liquidación de algunos de los activos (terrenos, edificios, participaciones financieras, etc.) sea importante, e incluso superior al que representa su permanencia en la compañía, sin embargo, normalmente, el valor de liquidación será muy inferior al que tendrá la empresa en pleno funcionamiento, lo que limita su empleo en la práctica.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Metodología seleccionada y utilizada en el presente informe

Los métodos del análisis de múltiplos de compañías cotizadas similares y de los múltiplos de transacciones similares se descartan puesto que actualmente no disponemos de información correspondiente a transacciones y/o operaciones de compañías "SOCIMIs" en España.

Asimismo, el método del valor patrimonial ajustado (NNNAV) se calculará, pero no considera el pleno funcionamiento de la actividad empresarial, por lo que también se obtendrá el valor de mercado de la empresa en funcionamiento y de sus fondos propios, mediante el método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*).

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

6 PROCESO DE VALORACIÓN

6.1 Descripción y valoración de la cartera de inmuebles de las sociedades

EVS 1 - El valor de Mercado

Salvo disposición normativa en contrario, los tasadores utilizarán la siguiente definición de Valor de Mercado:

"La cuantía estimada por la cual podrían intercambiarse el bien en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción".

Se aporta el listado de activos valorados por VALMESA a 31/10/2024. A ellos se añaden 2 activos adquiridos por la propiedad en el primer trimestre de 2025, a los que se da un valor aproximativo sin realizar un documento valorativo al respecto. Se considerarán a efectos de tener en cuenta su renta o posible renta en los ejercicios futuros.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Se aporta una tabla-resumen:

Soc. Propietaria Dic 2024	# Activo	# Ref Masa	NºExpdte.VALMESA	Tipología	Dirección	Población	Provincia	Valor (Eur.)
MASA RENTAL, S.L.	Activo 01	M. RENTAL_AF_01	15/2024/28821/000001	SUELO EN DESARROLLO	PARCELA H1C, S/N	MAZARRÓN	MURCIA	362.905,75
MASA RENTAL, S.L.	Activo 02	M. RENTAL_AF_03	15/2024/28821/000002	SUELO URBANO	CALLE REINA VICTORIA, S/N	PILAR DE LA HORAD	ALICANTE	91.966,50
MASA RENTAL, S.L.	Activo 03	M. RENTAL_AF_04	15/2024/28821/000003	EDIFICIO COMERCIAL	PARCELA H1D, S/N	MAZARRÓN	MURCIA	975.907,45
MASA RENTAL, S.L.	Activo 04	M. RENTAL_AF_05	15/2024/28821/000004	LOCAL COMERCIAL	URBANIZACION TORRETAS-BUNGALO	TORREVIEJA	ALICANTE	1.114.087,04
MASA RENTAL, S.L.	Activo 05	M. RENTAL_AF_06	15/2024/28821/000005	LOCAL COMERCIAL (sótano almac	AVENIDA ESPAÑA, 2	PILAR DE LA HORAD	ALICANTE	1.021.062,69
MASA RENTAL, S.L.	Activo 06	M. RENTAL_AF_07	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 6	SANTA POLA	ALICANTE	58.990,66
MASA RENTAL, S.L.	Activo 06	M. RENTAL_AF_08	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 7	SANTA POLA	ALICANTE	38.659,13
MASA RENTAL, S.L.	Activo 06	M. RENTAL_AF_09	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 8	SANTA POLA	ALICANTE	38.659,13
MASA RENTAL, S.L.	Activo 06	M. RENTAL_AF_10	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 10	SANTA POLA	ALICANTE	61.122,22
MASA RENTAL, S.L.	Activo 06	M. RENTAL_AF_11	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 11	SANTA POLA	ALICANTE	61.122,23
MASA RENTAL, S.L.	Activo 06	M. RENTAL_AF_14	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 1	SANTA POLA	ALICANTE	920.841,75
MASA RENTAL, S.L.	Activo 06	M. RENTAL_AF_21	15/2024/28821/000006	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL (Caje	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 6-C	SANTA POLA	ALICANTE	15.730,07
MASA RENTAL, S.L.	Activo 07	M. RENTAL_AF_12	15/2024/28821/000007	LOCAL COMERCIAL (Supermercad	AVENIDA ESCANDINAVIA, 2 PLTA. 0 P	SANTA POLA	ALICANTE	699.597,34
MASA RENTAL, S.L.	Activo 07	M. RENTAL_AF_13	15/2024/28821/000007	LOCAL COMERCIAL (Restaurante)	AVENIDA ESCANDINAVIA, 2 PLTA. 0 P	SANTA POLA	ALICANTE	219.921,47
MASA RENTAL, S.L.	Activo 08	M. RENTAL_AF_15	15/2024/28821/000008	EDIFICIO COMERCIAL (Iglesia)	CALLE REINA VICTORIA, S/N	PILAR DE LA HORAD	ALICANTE	287.311,87
MASA RENTAL, S.L.	Activo 09	M. RENTAL_AF_17	15/2024/28821/000068	VIVIENDA EN EDIFICIO	CALLE BRISA DE LA, 14 ESC. 1 PLTA. 8º	TORREVIEJA	ALICANTE	92.005,71
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 10	UNINSA_AF_02	15/2024/28821/000079	SUELO URBANO	CALLE CHIPRE, 64	SANTA POLA	ALICANTE	10.864.485,77
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 10	UNINSA_AF_63	15/2024/28821/000045	LOCAL COMERCIAL	CALLE CRETA, 63 PLTA. 0 PTA. 6	SANTA POLA	ALICANTE	116.663,52
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 10	UNINSA_AF_64	15/2024/28821/000045	LOCAL COMERCIAL	CALLE CRETA, 63 PLTA. 1º PTA. 6	SANTA POLA	ALICANTE	91.277,66
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 10	UNINSA_AF_65	15/2024/28821/000045	VIVIENDA EN EDIFICIO	CALLE CRETA, 63 PLTA. 0 PTA. 5	SANTA POLA	ALICANTE	197.813,14
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 10	UNINSA_AF_66	15/2024/28821/000045	VIVIENDA EN EDIFICIO	CALLE CRETA, 63 PLTA. 1º PTA. 5	SANTA POLA	ALICANTE	185.705,50
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 11	UNINSA_AF_67	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 95	SANTA POLA	ALICANTE	171.172,48
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 11	UNINSA_AF_68	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 108	SANTA POLA	ALICANTE	171.014,70
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 11	UNINSA_AF_69	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 104	SANTA POLA	ALICANTE	171.172,48
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 11	UNINSA_AF_70	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 105	SANTA POLA	ALICANTE	171.406,57
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 12	UNINSA_AF_71	15/2024/28821/000047	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CHIPRE, 76 PTA. 79	SANTA POLA	ALICANTE	309.050,15
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 13	UNINSA_AF_72	15/2024/28821/000073	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE VENTURA SELVA GONZALEZ, 9 I	SANTA POLA	ALICANTE	353.070,96
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 14	UNINSA_AF_73	15/2024/28821/000067	VIVIENDA EN EDIFICIO	CALLE CRETA, 74 ESC. 5 PLTA. 1º PTA.	SANTA POLA	ALICANTE	135.295,40
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 15	UNINSA_AF_01	15/2024/28821/000023	EDIFICIO COMERCIAL. Local 02	CALLE CRETA, 66A	SANTA POLA	ALICANTE	3.155.479,01
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 16	UNINSA_AF_03	15/2024/28821/000026	SUELO URBANO	CALLE CANARIAS, 4B. MANZANA C5 D	SANTA POLA	ALICANTE	6.241.851,08
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 17	UNINSA_AF_04	15/2024/28821/000024	SUELO URBANO	CALLE CRETA, 31	SANTA POLA	ALICANTE	433.774,26
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 18	UNINSA_AF_05	15/2024/28821/000075	41 VIVIENDAS UNIF. ADOSADAS + 1	CALLE CANARIAS, 4B II (viv. 23 a 41) /	SANTA POLA	ALICANTE	2.575.076,97
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 19	UNINSA_AF_06	15/2024/28821/000027	LOCAL COMERCIAL. Supermercad	CALLE CRETA, 47	SANTA POLA	ALICANTE	3.226.965,17
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 20	UNINSA_AF_07	15/2024/28821/000028	SUELO URBANO (Vivienda DH no c	CALLE CRETA, 74 PTA. 195	SANTA POLA	ALICANTE	35.155,39
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 20	UNINSA_AF_07	15/2024/28821/000072	SUELO URBANO (35)	CALLE CRETA, 74 parcelas 196 a 230	SANTA POLA	ALICANTE	1.584.027,88
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 21	UNINSA_AF_08	15/2024/28821/000034	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	CALLE DE MURCIA, S/N PLTA. 0 PTA. 3	MURCIA	MURCIA	267.872,46
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_09	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 11	MAZARRÓN	MURCIA	1.756.560,15
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_10	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 12 Y	MAZARRÓN	MURCIA	1.602.845,90
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_11	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 14	MAZARRÓN	MURCIA	53.766,62
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_12	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 18	MAZARRÓN	MURCIA	93.545,96
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_13	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 19	MAZARRÓN	MURCIA	93.545,96
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_15	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 21	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_16	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 22	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_17	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 23	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_18	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 24	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_19	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 25	MAZARRÓN	MURCIA	144.015,62
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_20	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 26	MAZARRÓN	MURCIA	420.427,09
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_21	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 28	MAZARRÓN	MURCIA	80.548,85
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_22	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 30	MAZARRÓN	MURCIA	173.844,17
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_23	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 36	MAZARRÓN	MURCIA	42.279,24
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_24	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 38	MAZARRÓN	MURCIA	76.245,33
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_25	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 39	MAZARRÓN	MURCIA	42.279,24
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_26	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 40	MAZARRÓN	MURCIA	38.825,50
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_27	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 42 A	MAZARRÓN	MURCIA	525.061,98
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_31	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 46	MAZARRÓN	MURCIA	107.653,88
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_32	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 48	MAZARRÓN	MURCIA	102.124,01
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_33	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 27	MAZARRÓN	MURCIA	80.548,86
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 23	UNINSA_AF_34	15/2024/28821/000036	LOCAL COMERCIAL	AVINGUDA DIAGONAL, 381 PLTA. 0 P1	BARCELONA	BARCELONA	321.806,33
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_36	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 49	MAZARRÓN	MURCIA	106.634,70
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 24	UNINSA_AF_37	15/2024/28821/000038	LOCAL COMERCIAL	CALLE CANARIAS, 12 PTA. 13	SANTA POLA	ALICANTE	123.709,78
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 22	UNINSA_AF_38	15/2024/28821/000035	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 52 A	MAZARRÓN	MURCIA	171.102,23
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 25	UNINSA_AF_41	15/2024/28821/000031	LOCAL COMERCIAL	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.235.152,22
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 25	UNINSA_AF_42	15/2024/28821/000031	LOCAL COMERCIAL	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	643.174,98
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 25	UNINSA_AF_43	15/2024/28821/000031	LOCAL COMERCIAL	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.818.551,86
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 25	UNINSA_AF_53	15/2024/28821/000031	OFICINA EN EDIFICIO (2)	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1º PT	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.957.182,21
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 25	UNINSA_AF_59	15/2024/28821/000031	LOCAL. Cajero	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	44.980,34
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 26	UNINSA_AF_44	15/2024/28821/000039	LOCAL COMERCIAL	CALLE EUSEBIO SEMPERE, 9 PLTA. 0 P	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	705.508,85

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 26bis	UNINSA_AF_54	15/2024/28821/000032	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	CALLE ULISES, 1	TORREVIEJA	ALICANTE	2.458.714,02
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 27	UNINSA_AF_45	15/2024/28821/000029	SUELO URBANO	CALLE B SECTOR UBZ-2.5, 1E	MONFORTE DEL CID	ALICANTE	581.019,63
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 27	UNINSA_AF_56	15/2024/28821/000029	SUELO URBANO. (Antena)	CALLE B SECTOR UBZ-2.5, 1E	MONFORTE DEL CID	ALICANTE	4.398,65
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 28	UNINSA_AF_55	15/2024/28821/000033	SUELO URBANO	AVENIDA INDUSTRIA, 39	IBI	ALICANTE	2.509.414,59
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 29	UNINSA_AF_46	15/2024/28821/000040	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	CALLE BERCHULES, S/N	MAZARRÓN	MURCIA	50.380,57
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 30	UNINSA_AF_47	15/2024/28821/000030	SUELO EN DESARROLLO	CALLE JARA -SALADILLO, 4	MAZARRÓN	MURCIA	1.044.939,52
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 25	UNINSA_AF_51	15/2024/28821/000031	OFICINA EN EDIFICIO	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1º PT	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	205.885,20
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 32	UNINSA_AF_52	15/2024/28821/000041	NAVE COMERCIAL AISLADA	AVENIDA LIBERTAD, 118	HELLÍN	ALBACETE	1.033.659,41
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 33	UNINSA_AF_60	15/2024/28821/000066	LOCAL COMERCIAL	CALLE SAN BENITO, 2 PLTA. 0 PTA. DR	MURCIA	MURCIA	99.288,51
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 34	UNINSA_AF_61	15/2024/28821/000077	LOCAL COMERCIAL (2) + GARAJE	AVENIDA JAUME I, 11-17 PLTA. 0. LOC	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.287.897,46
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 35	UNINSA_AF_74	15/2024/28821/000046	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE CRETA, 74 PTA. 101	SANTA POLA	ALICANTE	171.014,70
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 36	UNINSA_AF_75	15/2024/28821/000080	SUELO URBANO (2)	CALLE CRETA, 74. Parcelas 231/232	SANTA POLA	ALICANTE	103.169,91
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 37	UNINSA_AF_05	15/2024/28821/000075	11 VIVIENDAS UNIF. ADOSADAS + 1	CALLE CANARIAS, 4B BLQ. I (viv. 42 a 5	SANTA POLA	ALICANTE	2.207.513,20
UNION INTERCONTINENTAL, S.A.	Activo 38	UNINSA_AF_62	n.a.	LOCAL COMERCIAL	LOCAL GOYA 23 MADRID	MADRID	MADRID	3.500.000,00
QUEMEN GI	Activo 39	QUEMEN GI_AF_01	15/2024/28821/000016	TERRENO en DERECHO DE SUPERF	AVENIDA DE LOS COVACHOS, S/N	MAZARRÓN	MURCIA	499.834,49
QUEMEN GI	Activo 40	QUEMEN GI_AF_02	15/2024/28821/000069	LOCAL EDIFICIO COMERCIAL (6)	URBANIZACION MIL P COMERCIAL, 1	ORIHUELA	ALICANTE	436.499,42
QUEMEN GI	Activo 41	QUEMEN GI_AF_08	15/2024/28821/000020	LOCAL COMERCIAL	CALLE ATRIO DE SANTIAGO, 7 PLTA. 0	VALLADOLID	VALLADOLID	574.511,27
QUEMEN GI	Activo 42	QUEMEN GI_AF_10	15/2024/28821/000018	HOTEL (sin actividad)	PASEO LIBERTAD DE LA, 5	TORREVIEJA	ALICANTE	3.129.221,00
QUEMEN GI	Activo 43	QUEMEN GI_AF_11	15/2024/28821/000017	EDIFICIO (viviendas y locales)	PASEO LIBERTAD DE LA, 4	TORREVIEJA	ALICANTE	828.655,79
QUEMEN GI	Activo 44	QUEMEN GI_AF_12	15/2024/28821/000019	OTRAS EXPLOTACIONES (Centro Tr	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. CT2	MAZARRÓN	MURCIA	36.675,72
QUEMEN GI	Activo 45	QUEMEN GI_AF_13	15/2024/28821/000054	SUELO URBANO (Parcela hotelera	CALLE OXFORD, S/N. P-26	PILAR DE LA HORAD	ALICANTE	2.537.801,64
QUEMEN GI	Activo 46	QUEMEN GI_AF_09	15/2024/28821/000021	HOTEL Y LOCAL	CALLE ZP-CH3-4,	MURCIA	MURCIA	6.817.808,00
MANOLI HOTELS	Activo 47	MHA_AF_01	15/2024/28821/000010	SUELO EN DESARROLLO	URBANIZACION MIL PALMERAS, 7D P/	ORIHUELA	ALICANTE	425.981,04
MANOLI HOTELS	Activo 47	MHA_AF_01	15/2024/28821/000010	SUELO EN DESARROLLO	URBANIZACION MIL PALMERAS, 7E P/	ORIHUELA	ALICANTE	187.343,08
MANOLI HOTELS	Activo 48	MHA_AF_09	15/2024/28821/000011	LOCAL COMERCIAL	URBANIZACION MIL P VISTAMAR, 7 PI	ORIHUELA	ALICANTE	100.129,84
MANOLI HOTELS	Activo 49	MHA_AF_10	15/2024/28821/000012	APARTAHOTELES Y APARTAMENTO	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTA	ORIHUELA	ALICANTE	19.649.647,69
MANOLI HOTELS	Activo 49	MHA_AF_10	15/2024/28821/000012	LOCAL. Cajero	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTA	ORIHUELA	ALICANTE	557,23
MANOLI HOTELS	Activo 49	MHA_AF_10	15/2024/28821/000012	LOCAL. Antena (American)	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTA	ORIHUELA	ALICANTE	77.814,10
MANOLI HOTELS	Activo 49	MHA_AF_10	15/2024/28821/000012	LOCAL. Antena (On tower)	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTA	ORIHUELA	ALICANTE	11.662,22
MANOLI HOTELS	Activo 50	MHA_AF_11	15/2024/28821/000013	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	URBANIZACION MIL P JESSICAS, 1	PILAR DE LA HORAD	ALICANTE	5.062.320,00
MANOLI HOTELS	Activo 51	MHA_AF_12	15/2024/28821/000014	VIVIENDA EN EDIFICIO (7)	URBANIZACION MIL P RIVIERAS, 1 BL	PILAR DE LA HORAD	ALICANTE	1.555.881,00
MANOLI HOTELS	Activo 52	MHA_AF_14	15/2024/28821/000012	LOCAL. Salón Reuniones	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTA	ORIHUELA	ALICANTE	292.189,17
MANOLI HOTELS	Activo 52	MHA_AF_15	15/2024/28821/000012	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EX	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTA	ORIHUELA	ALICANTE	138.586,67
HIJOS JYM, S.L.	Activo 53	HIJOS JYM_AF_01	15/2024/28821/000049	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE QUESADA, S/N PTA. 862	MAZARRÓN	MURCIA	78.118,25
HIJOS JYM, S.L.	Activo 54	HIJOS JYM_AF_02	15/2024/28821/000050	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE AJEDREAS, 54 PTA. 2627	MAZARRÓN	MURCIA	171.951,38
HIJOS JYM, S.L.	Activo 55	HIJOS JYM_AF_03	15/2024/28821/000051	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE DARRO, S/N PTA. 1928	MAZARRÓN	MURCIA	102.000,30
HIJOS JYM, S.L.	Activo 56	HIJOS JYM_AF_04	15/2024/28821/000048	VIVIENDA EN EDIFICIO	RAMBLA MÉNDEZ NÚÑEZ, 40 PLTA. 7º	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	443.373,62
HIJOS JYM, S.L.	Activo 57	HIJOS JYM_AF_05	15/2024/28821/000053	GARAJE EN EDIFICIO	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	39.688,48
HIJOS JYM, S.L.	Activo 57	HIJOS JYM_AF_05 (Bis)	15/2024/28821/000053	GARAJE EN EDIFICIO	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	39.688,49
HIJOS JYM, S.L.	Activo 57	HIJOS JYM_AF_06	15/2024/28821/000053	GARAJE EN EDIFICIO	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	39.688,48
HIJOS JYM, S.L.	Activo 58	HIJOS JYM_AF_07	15/2024/28821/000050	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE PAMPANEIRA, 25 PTA. 2672	MAZARRÓN	MURCIA	164.726,22
HIJOS JYM, S.L.	Activo 59	HIJOS JYM_AF_08	15/2024/28821/000060	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE ALBOLOTE, 952	MAZARRÓN	MURCIA	61.518,24
HIJOS JYM, S.L.	Activo 60	HIJOS JYM_AF_09	15/2024/28821/000071	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CALLE ARAUCARIAS, S/N PTA. 913	MAZARRÓN	MURCIA	110.328,34
HIJOS JYM, S.L.	Activo 61	HIJOS JYM_AF_10	15/2024/28821/000060	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE NIVAR, 361	MAZARRÓN	MURCIA	62.370,43
HIJOS JYM, S.L.	Activo 61	HIJOS JYM_AF_11	15/2024/28821/000060	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	CALLE SALAR, 838	MAZARRÓN	MURCIA	60.300,05
HIJOS JYM, S.L.	Activo 61	HIJOS JYM_AF_12	15/2024/28821/000060	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	AVENIDA DE LOS COVACHOS, 416	MAZARRÓN	MURCIA	63.630,44
HIJOS JYM, S.L.	Activo 62	HIJOS JYM_AF_13	15/2024/28821/000070	1 (de 3 SUELO URBANO)	CALLE CALDERON DE LA BARCA, 39 BL	MONFORTE DEL CID	ALICANTE	76.663,07
MANOLI, S.A.	Activo 63	MANOLISA_AF_10	15/2024/28821/000056	LOCAL COMERCIAL (2)	CALLE RAFAEL TEROL, 8 PLTA. 0	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	368.291,17
MANOLI, S.A.	Activo 64	MANOLISA_AF_11	15/2024/28821/000057	GARAJE EN EDIFICIO (11) + TRASTE	CALLE PINTOR LORENZO CASANOVA,	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	361.407,49
MANOLI, S.A.	Activo 65	MANOLISA_AF_12	15/2024/28821/000074	SUELO URBANO	urb. TORRETA II. AVENIDA NENÚFARE	TORREVIEJA	ALICANTE	1.824.201,44
MANOLI, S.A.	Activo 66	MANOLISA_AF_8	15/2024/28821/000055	OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	CALLE PRINCESA, 2 PLTA. 1º PTA. 5	MADRID	MADRID	601.188,35
MANOLI, S.A.	Activo 67	MANOLISA_AF_9	15/2024/28821/000056	VIVIENDA EN EDIFICIO (4)	CALLE RAFAEL TEROL, 8 PLTA. 1/2/3/4	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	1.177.095,83
MANOLI, S.A.	Activo 68	MANOLISA_AF_5	15/2024/28821/000082	1 (de 2 VIVIENDAS)	CALLE DEL ROBLE S/N, puerta 508	TORREVIEJA	ALICANTE	63.095,40
MANOLI, S.A.	Activo 69	MANOLISA_AF_6	15/2024/28821/000083	VIVIENDA	CALLE JUAN BELMONTE S/N, puerta 8	TORREVIEJA	ALICANTE	40.754,16
MANOLI, S.A.	Activo 70	MANOLISA_AF_7	15/2024/28821/000084	VIVIENDA	CALLE LUIS GOMEZ-EL ESTUDIANTE, p	TORREVIEJA	ALICANTE	64.032,59
MANOLI, S.A.	Activo 71	MANOLISA_AF_13	n.a.	VIVIENDA	CL DIEGO PUERTA 0 1 00 332 0318	TORREVIEJA	ALICANTE	64.000,00
								113.354.732,86

La valoración total realizada por VALMESA asciende a 109.970.732,86 Euros a los que se suman los 2 activos nuevos, con el total de 113.354.732,86 Euros.

En **Anexo 01** se incluyen todos los activos con sus características principales físicas y descriptivas de los mismos.

Se trata de un total de 120 activos-base, referencias del cliente vinculados a distintas empresas que componen el grupo MASA, englobados en un conjunto de 65 informes de valoración realizados por VALMESA.(*)

(*) Se incluyen los inmuebles que serían propiedad a fecha 31-12-2024.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Estos se han reagrupado por la propiedad en 71 activos finales (2 de ellos no están en la valoración de VALMESA, adquiridos por la propiedad en 2025).

La finalidad del informe de valoración por VALMESA sería informar al solicitante de los valores de mercado de los distintos inmuebles que componen la cartera total.

Dichos inmuebles se reparten geográficamente en distintas provincias españolas, aunque se centran principalmente en las de Alicante y Murcia, origen del grupo inmobiliario.
En estas valoraciones se adopta como Base de Valoración el Valor de Mercado con cumplimiento de los estándares del Libro Rojo de RICS vigente a fecha de valoración, cumpliendo las Normas Internacionales de Valoración.

Base de Valoración.
Adoptamos como Base de Valoración el Valor de Mercado calculado por los métodos de descuento de flujos económicos a partir rentas procedentes del alquiler y/o de mercado de comparación en aplicación del Principio de Mayor y Mejor uso o por el método de comparación.
En el conjunto de valoraciones realizadas, que tienen como Base de Valoración el Valor de Mercado siguiendo los estándares de la RICS calculado por el método de comparación y por actualización de rentas.
En la determinación de los valores, además de rentas de mercado calculadas (rentas de mercado), influyen factores como las rentas y condiciones de contrato vigentes en cada inmueble (rentas existentes), los valores de los inmuebles en venta, calculados por el método de comparación.
En las rentas de mercado se ha considerado un horizonte temporal de 10 años, a efectos de considerar el proceso de consolidación de rentas, por tanto, actualizando las rentas netas consideradas a un tipo de descuento, con las condiciones del mercado inmobiliario en cada ubicación y tipología de inmueble.
A efectos de considerar una renta neta se tendrán en cuenta los costes referidos a la propiedad, % de desocupación del inmueble y un % de morosidad posible.
Se trabaja con IPC calculados según el periodo temporal utilizado tanto para cálculos en rentas existentes como de mercado. Con este IPC considerado se corregirá la tasa nominal de actualización considerada para considerar una tasa real.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Valor de Mercado.

Los activos (referenciados por el cliente, base de la organización de la valoración en conjunto) se han valorado de forma individual agrupados en distintos informes según localización y tipologías. Por lo tanto, un informe puede contener un solo activo o varios, así como un activo puede ser la suma de dos informes. (anexo 01)

La opinión de valor se fundamenta en los Principios Generales y Metodología detallados en los informes y en este Resumen Ejecutivo.

De acuerdo con los supuestos y supuestos especiales que se hayan detallado en cada uno de los informes y en base al enfoque de valor de mercado por los métodos detallados en cada uno de los informes y este Resumen, considerados vigentes a fecha del 31 de octubre de 2024, resulta el siguiente resultado:

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

6.2 Valor patrimonial

El Valor Patrimonial de la sociedad a 31/12/2024 asciende a 80.080.081 €.

ACTIVO	Notas	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		94.286.509	PATRIMONIO NETO		80.080.081
Inversiones inmobiliarias	5	6.010.522	*FONDOS PROPIOS* -	7	80.080.081
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	88.275.987	Capital escriturado		8.800.000
			Prima de asunción		71.304.126
			Resultado del ejercicio		(24.045)
			PASIVO NO CORRIENTE		18.748.917
			Deudas a largo plazo -	8	599.226
			Deudas con entidades de crédito		529.636
			Otras deudas a largo plazo		69.590
			Pasivos por impuesto diferido	9 - c	18.149.691
			PASIVO CORRIENTE		3.536.734
			Deudas a corto plazo -	8	101.967
ACTIVO CORRIENTE		8.079.223	Deudas con entidades de crédito		101.967
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -		35.067	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	3.394.767
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		35.067	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -		40.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	8.044.156	Proveedores		40.000
TOTAL ACTIVO		102.365.732	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		102.365.732

Para llegar a este valor, se ha partido de las tasaciones de todos los inmuebles objeto de valoración de cada sociedad:

A 03/12/2024 ESCISIÓN	PN	VNC	V.TASACIÓN	PLUSVALÍAS	PN+PLUSVALIA
MASA CAPITAL	367.583,40 €	1.185.256,67 €	6.059.891,01 €	4.874.634,34 €	5.242.217,74 €
VALOR UNINSA	12.759.050,47 €	14.714.849,71 €	55.353.610,26 €	40.638.760,55 €	53.397.811,02 €
VALOR QUEMEN	2.589.288,90 €	13.493.069,70 €	15.035.694,90 €	1.542.625,20 €	4.131.914,10 €
MANOLI HOTELS	4.854.121,32 €	1.897.631,73 €	27.502.112,04 €	25.604.480,31 €	30.458.601,63 €
HIJOS J Y M	141.470,29 €	488.447,36 €	1.514.045,79 €	1.025.598,43 €	1.167.068,72 €
MANOLI S.A.	367.583,40 €	416.583,12 €	4.500.066,43 €	4.083.483,31 €	4.451.066,71 €
TOTAL	21.079.097,78 €	32.195.838,29 €	109.965.420,43 €	77.769.582,14 €	98.848.679,92 €

Posteriormente se han realizado los correspondientes ajustes de la escisión y constitución de la nueva sociedad, contabilizándose las diferentes partidas de activo y pasivo hasta resultar un valor patrimonial a 31/12/2024 de 80.080.081 €

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

El resumen de los activos y pasivos asumidos, así como el efecto fiscal de la revalorización de los mismos, se indica a continuación:

	Euros		
	Valor contable	Identificación de plusvalías	Total
Activo corriente:			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.894.870	-	6.894.870
Activo no corriente:			
Inversiones inmobiliarias	978.044	5.052.600	6.030.644
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.711.514	67.564.473	88.275.987
Pasivo corriente:			
Deudas a corto plazo	(7.242)	-	(7.242)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(2.228.220)	-	(2.228.220)
Pasivo no corriente:			
Deudas a largo plazo	(707.645)	-	(707.645)
Pasivos por impuesto diferido	-	(18.154.268)	(18.154.268)
Total valor razonable de activos netos identificables escindidos	**25.641.321**	**54.462.805**	**80.104.126**

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Balance a la fecha de la escisión (21 de noviembre de 2024).

ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	94.306.631
Inversiones inmobiliarias	6.030.644
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	88.275.987
ACTIVO CORRIENTE	6.894.870
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.894.870
TOTAL ACTIVO	101.201.501
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO	80.104.126
FONDOS PROPIOS -	80.104.126
Capital escriturado	8.800.000
Prima de asunción	71.304.126
PASIVO NO CORRIENTE	18.861.913
Deudas a largo plazo -	707.645
Deudas con entidades de crédito	632.555
Otras deudas a largo plazo	75.090
Pasivos por impuesto diferido	18.154.268
PASIVO CORRIENTE	2.235.462
Deudas a corto plazo -	7.242
Deudas con entidades de crédito	7.242
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.228.220
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	101.201.501

6.3 Valoración triple NAV

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.



Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Se muestra a continuación el resultado de valor mediante el método triple NAV:

VALOR PATRIMONIO NETO 31-12-2024	**80.080.081,00 €**
Pasivos impuesto diferido	**18.149.691,00 €**
Valor actual costes estructura	**- 1.542.504,00 €**
NNNAV	**96.687.268,00 €**

Se parte del valor patrimonial de la sociedad, una vez ajustadas las plusvalías/minusvalías del valor de los inmuebles tasados con respecto al valor contable reflejado en los balances de cada sociedad, y cuyo ajuste se incluye en el importe de 80.080.081 € relativo al V. Patrimonial de Masa Rental a 31.12.2024.

A este importe hemos de sumarle la provisión contabilizada relativa al efecto fiscal en caso de venta de los activos, ya que afecta al valor de mercado de los activos tasados, no correspondiéndose con la realidad de la situación de dichos activos en la actualidad.

Respecto a los costes de estructura se ha calculado el valor actual de los costes estimados en los próximos 10 años, actualizados a una tasa del 9,50% y con un crecimiento anual y perpetuo estimado del 2%.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Se muestra a continuación el detalle del cálculo:

WACC	**9,5%**											
IPC:		**2,80%**	**2,50%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**
	dic.-25	**dic.-26**	**dic.-27**	**dic.-28**	**dic.-29**	**dic.-30**	**dic.-31**	**dic.-32**	**dic.-33**	**dic.-34**	**dic.-35**	**VT**
Incorporación	274.900											
Mantenimiento	15.579	93.475	95.812	97.728	99.683	101.676	103.710	105.784	107.900	110.058	112.259	112.259
Total	**290.479**											1.526.721
Net Present Value (Mantenim	**1.252.024**	85.365	79.908	74.435	69.337	64.588	60.164	56.043	52.204	48.629	45.298	616.054
VALOR ACTUAL TOTAL	**1.542.504**											

Análisis de Sensibilidad

	C. Estruc (€´000)	WACC				
	1.543	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%	10,5%
	1,0%	1.625	1.540	1.540	1.398	1.339
	1,5%	1.676	1.583	1.583	1.429	1.365
IPC	2,0%	1.735	1.632	1.632	1.464	1.395
	2,5%	1.804	1.689	1.689	1.504	1.429
	3,0%	1.886	1.755	1.755	1.549	1.467

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

6.4 Valoración descuento flujo de caja

El método del Descuento de Flujos de Caja o *Discounted Cash Flow,* es el más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor para la empresa y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

Desde este enfoque, el valor de la empresa en el mercado, a largo plazo, no depende de sus resultados contables sino que se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la empresa puede disponer para retribuir tanto a los capitales propios como a los fondos ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación.

Por lo tanto, el método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*) está basado en una estimación de las rentas que la Empresa en funcionamiento va a generar, realizada de la manera más técnica y objetiva posible.

Se parte de un estudio del pasado y del presente del negocio, realizando un análisis de la información disponible y aplicando ciertos parámetros para obtener una proyección financiera de la actividad económica futura de la empresa.

Se trata de realizar la proyección más certera de los flujos libres de caja derivados de la actividad económica, fruto de la combinación de los activos de la empresa y del posicionamiento de mercado actual y potencial.

El valor de la empresa, y en consecuencia de los Fondos Propios, vendrá determinado por el valor presente de todos los futuros flujos de caja libres que genera el negocio, lo que supone:

- Relegar a un segundo término la óptica puramente patrimonial o liquidativa.
- Considerar explícitamente la organización empresarial en funcionamiento.
- Tener en cuenta la capacidad del negocio para generar un flujo de cobros y pagos lo largo de su vida.
- Apoyarse básicamente en la información que suministra la cuenta de Pérdidas y Ganancias, aunque adicionalmente también se estimen otras informaciones económicas particulares. Lógicamente, se prescinde de posibles resultados extraordinarios.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

El cálculo del Valor de la Empresa (VE) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VE = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VC_n}{(1+r)^n}$$

FCi = Importe de los flujos de caja libres en el año "i".
r = Tasa de descuento para la actualización (*WACC "Post-Tax"*).
n = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas.
VCn = Valor de continuidad de la Empresa en el año "n".

a) Flujos de caja libres

Los flujos de caja libres (FCi) representan aquellos fondos generados por la empresa en un periodo determinado, que están disponibles para remunerar tanto al capital ajeno, mediante el pago de los intereses correspondientes, como al capital propio, ya sea abonando dividendos activos, o dotando reservas de carácter legal, estatutario o voluntario, lo que incrementa el valor teórico de las participaciones en el patrimonio neto de la empresa.

b) Tasa de descuento

La tasa de actualización o descuento (r) es el coeficiente específico que debe aplicarse para descontar los flujos de caja libres. Se denomina también coste medio ponderado del capital o *Weighted Average Cost of Capital* (CMPC o WACC "*Post- Tax*"), puesto que la tasa resultante es una media ponderada entre el coste del capital ajeno y el coste del capital propio de la empresa y se calcula mediante la siguiente fórmula:

WACC = K d (d %) + K e (e %)

K d = Coste financiero de los fondos ajenos después de impuestos.
d % = Ponderación de los fondos ajenos en la estructura financiera del capital.
K e = Coste financiero de los fondos propios. Tasa de rentabilidad exigida para los capitales propios.
e % = Ponderación de los fondos propios en la estructura financiera del capital.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Asimismo, el coste financiero de los fondos propios (Ke) se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$K e = R f + \beta (R m – R f)$$

R f = Rentabilidad de activos financieros libre de riesgo, sin incertidumbre, generalmente utilizada la de deuda pública a largo plazo (Obligaciones o Bonos del Estado).
R m = Rentabilidad media de mercado de una inversión en un negocio del mismo sector lo más similar al estudiado.
(R m – R f) = Prima de riesgo derivada del diferencial de la tasa media estimada de rendimiento de negocios similares respecto de la de activos financieros libres de riesgo.
β = Coeficiente de riesgo sistemático o de mercado. Es un diferencial inherente a la Empresa, que define la relación existente entre la rentabilidad específica del negocio respecto a la del mercado.

Este indicador "β" cuantifica o potencia el riesgo de los fondos propios invertidos en el negocio y se conforma teniendo en cuenta fundamentalmente:

- El grado de sensibilidad de la demanda de mercado respecto de los productos y servicios de la explotación. Sí estos son "prescindibles" o de "lujo", la elasticidad de la demanda es mayor y por lo tanto el riesgo de pérdida de negocio también.
- La tipología del negocio, ya que sí presenta un fuerte componente "cíclico", el riesgo es mayor y por lo tanto "β" también.
- El grado de diversificación de actividades, o lo que es lo mismo, de productos o servicios del negocio. Una menor diversificación supone, ante una eventual coyuntura negativa de mercado, un mayor riesgo para la explotación económica.
- La consolidación de la cartera de clientes y su grado de "fidelidad". Cuanto menor es el número de clientes y tienen menos antigüedad, mayor será el riesgo.
- A mayor apalancamiento operativo de los costes fijos (Costes fijos / Costes totales o % variación EBIT / %variación ingresos), mayor es el riesgo y su potenciador "β".
- El apalancamiento financiero de fondos ajenos. A más fondos ajenos, mayor es la volatilidad del beneficio y por lo tanto más riesgo para el negocio.

En términos generales, un negocio con un "β" igual a 1 supone un nivel de riesgo equivalente al del mercado; con un "β" mayor que 1 indica un nivel de riesgo superior al mercado, debido

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

fundamentalmente a una mayor sensibilidad de la demanda de mercado; y por último, con un "β" inferior a 1 supone un nivel de riesgo inferior al del mercado.

El coeficiente beta apalancado después de impuestos "βL" resulta de aplicar la siguiente formulación:

$\beta L = \beta (1+ (1-T)\cdot L)$

L = Coeficiente de apalancamiento (Fondos ajenos con coste / Fondos propios)

La tasa de actualización o coste medio ponderado del capital (CMPC o WACC "Post-Tax") está compuesta en términos nominales, llevando incorporado el efecto inflacionista, esto es, no está corregida del mismo, por lo cual su aplicación es sobre unidades monetarias corrientes.

c) Valor de continuidad

El Valor de Continuidad (VC) es el valor atribuido a la empresa en funcionamiento, a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua, que se estima será generada por la empresa a partir de aquel momento.

La tasa de descuento aplicada tiene en cuenta el principio de prudencia valorativa y considera tanto el coste medio ponderado del capital (WACC), como el incremento medio de los flujos de caja estimados para el período de proyección.

Su cálculo se efectúa en función de la siguiente fórmula:

$$VCn = \frac{\mathrm{FCn}\ (1 + \mathrm{gFC})}{(\mathrm{r} - \mathrm{gFC})}$$

Siendo,

n = N º de años del periodo proyectado, de previsiones explícitas.
r = Tasa de descuento aplicada para la actualización de capitales (WACC
FCn = Flujo de caja libre del último período de proyección.
gFC = Tasa de variación interanual media de los flujos de caja (FCi) obtenidos durante el período de proyección.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Estimación de los flujos de caja

Para la estimación de los flujos futuros de caja que la sociedad va a ser capaz de generar, partimos de la situación de contratos de arrendamiento vigentes sobre sus activos inmobiliarios. A partir de esos datos realizamos un estudio de mercado sobre las rentas posibles de conseguir para los activos actualmente desocupados y los porcentajes de ocupación óptimos.

Hipótesis de ingresos

El crecimiento de los ingresos se basa en la evolución esperada de la ocupación y el incremento de rentas por tipología de activo:

- Para los activos actualmente alquilados, se ha tenido en cuenta el precio actual del contrato hasta el vencimiento, actualizado anualmente según IPO anual del 2%. El año siguiente al vencimiento se ha estimado una renta de mercado que se actualiza según el IPO. Se ha estimado una ocupación media del ~92%.

- Para los activos que están vacantes actualmente, se espera que se vayan alquilando de forma progresiva cada año, aplicando una renta de mercado en el momento de su alquiler. Una vez alquilados, estas rentas se actualizarán anualmente con un incremento del IPC. Se ha estimado una ocupación media del ~92%.

- Para los suelos en desarrollo y las promociones se ha tenido en cuenta la fase en la que se encuentra el suelo y la promoción y una vez que se encuentren en fase de comercialización se ha se ha estimado una renta de mercado que se actualiza según el IPO. Se ha estimado una ocupación media del ~97%.

- Para los activos hoteleros se ha tenido en cuenta el contrato en vigor de cada activo incluyendo la renta fija y variable con actualización según IPC.

Para los activos actualmente vacantes, se prevé una ocupación progresiva a lo largo de los próximos años, aplicando en cada caso la renta de mercado vigente en el momento del arrendamiento hasta el

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

vencimiento. Una vez alquilados, las rentas se actualizarán anualmente conforme al IPO, con un incremento estimado del 2% anual. Se estima alcanzar la plena ocupación en el año 2029.

Hipótesis de gastos

A) Gastos de personal

- Sueldos, salarios e indemnizaciones
- Cargas sociales
- Otros gastos relacionados con el personal

Se espera que el coste de personal aumente anualmente del 2% conforme al IPC, reflejando la evolución de la inflación.

B) Servicios exteriores- Incluye gastos directos y estructurales, entre los que se encuentran:

- Comisiones de agentes
- Gastos técnicos y de proyectos
- Gastos notariales y registrales
- Honorarios de auditoría
- Asesoramiento fiscal, laboral y legal
- Gastos de sistemas (IT)
- Otros servicios profesionales independientes

Se prevé un incremento anual del 2%

C) Gastos Financieros

Se ha estimado un tipo de interés del 4,30% como consecuencia de aplicar el Euribor a 12 meses de 2,40% incrementado por el diferencial de las diferentes pólizas de crédito que la compañía tiene activas a 31 de diciembre de 2024.

D) Amortización del inmovilizado

La Compañía aplica el método lineal para la amortización de sus activos, reconociendo el gasto de forma constante a lo largo de la vida útil estimada de cada bien. Para los activos inmobiliarios, se estima una vida útil media de entre 33 a 50 años, lo que implica un porcentaje de amortización anual de entre el 2% y 3% anual.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Se adjunta en Anexos el detalle de los ingresos estimados para cada activo.

Se muestra a continuación detalle de los ingresos de cada sociedad por tipo de activo para los próximos 10 años:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
AÑOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
MASA RENTAL	445.426,20 €	492.293,55 €	502.019,42 €	529.159,81 €	558.198,99 €	568.473,43 €	578.980,93 €	586.739,42 €	593.538,28 €	604.624,79 €
UNINSA	2.639.612,48 €	3.069.909,50 €	3.502.392,69 €	4.365.868,13 €	4.841.686,67 €	4.922.728,99 €	5.094.874,79 €	5.134.941,12 €	5.151.384,57 €	5.264.401,35 €
QUEMEN GI	473.039,28 €	526.404,79 €	576.473,05 €	1.388.002,51 €	2.015.762,56 €	2.056.077,81 €	2.097.199,37 €	2.169.129,78 €	2.212.512,38 €	2.256.762,62 €
MANOLI HOTELS	1.159.889,70 €	3.087.655,62 €	3.149.408,73 €	3.212.396,90 €	3.276.644,84 €	3.342.177,74 €	3.409.021,29 €	3.477.201,72 €	3.546.745,75 €	3.617.680,67 €
HIJOS JUSTO Y MA	53.400,00 €	90.665,28 €	92.478,59 €	93.992,39 €	95.872,24 €	97.789,69 €	99.745,48 €	108.386,99 €	110.554,73 €	112.765,83 €
MANOLI S.A.	50.105,88 €	82.768,87 €	84.424,25 €	561.112,73 €	572.334,99 €	583.781,69 €	595.457,32 €	622.248,10 €	634.693,06 €	647.386,93 €

Respectos a la estructura de costes, así como las necesidades de capex y capital circulante, se han realizado en base a las previsiones aportadas por la empresa, una vez revisadas.

Se muestra a continuación la cuenta de p y g de las distintas sociedades de los próximos 10 años:

PYG MASA RENTAL, S.L.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE	**445.426**	**492.294**	**502.019**	**529.160**	**558.199**	**568.473**	**578.981**	**586.739**	**593.538**	**604.625**
APROVISIONAMIENTOS	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Aprovisionamientos y consumo material	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación de existencias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARGEN BRUTO	**445.426**	**492.294**	**502.019**	**529.160**	**558.199**	**568.473**	**578.981**	**586.739**	**593.538**	**604.625**
Otros ingresos de explotación	**32.350**	**32.997**	**33.657**	**34.330**	**35.017**	**35.717**	**36.431**	**37.160**	**37.903**	**38.661**
Sueldos, salarios y indemnizaciones	-25.500	-26.010	-26.530	-27.060	-27.602	-28.154	-28.717	-29.291	-29.877	-30.474
Cargas sociales	-8.216	-8.380	-8.548	-8.719	-8.893	-9.071	-9.252	-9.438	-9.626	-9.819
Otros gastos personal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de personal	**-33.716**	**-34.390**	**-35.078**	**-35.779**	**-36.495**	**-37.225**	**-37.969**	**-38.729**	**-39.503**	**-40.293**
Gastos auditores	-40.000	-40.800	-41.616	-42.448	-43.297	-44.163	-45.046	-45.947	-46.866	-47.804
Gastos asesoramiento fiscal/laboral/legal	-18.000	-18.360	-18.727	-19.102	-19.484	-19.873	-20.271	-20.676	-21.090	-21.512
Gastos sistemas (IT)	-6.000	-6.120	-6.242	-6.367	-6.495	-6.624	-6.757	-6.892	-7.030	-7.171
Otros Servicios Prof. Independientes	-85.000	-86.700	-88.434	-90.203	-92.007	-93.847	-95.724	-97.638	-99.591	-101.583
Servicios exteriores	**-149.000**	**-151.980**	**-155.020**	**-158.120**	**-161.282**	**-164.508**	**-167.798**	**-171.154**	**-174.577**	**-178.069**
Impto sobre bienes inmuebles (IBI)	-27.506	-27.534	-27.561	-27.589	-27.616	-27.644	-27.672	-27.699	-27.727	-27.755
Tributos	**-27.506**	**-27.534**	**-27.561**	**-27.589**	**-27.616**	**-27.644**	**-27.672**	**-27.699**	**-27.727**	**-27.755**
Pérdidas Clientes Incobrados	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gastos comunidad de propietarios	-11.185	-11.297	-11.410	-11.524	-11.639	-11.756	-11.873	-11.992	-12.112	-12.233
Reparación y conservación	-6.681	-7.384	-7.530	-7.937	-8.373	-8.527	-8.685	-8.801	-8.903	-9.069
Suministros	-37.350	-38.097	-38.859	-39.636	-40.429	-41.237	-42.062	-42.903	-43.761	-44.637
Seguros	-2.900	-2.958	-3.017	-3.078	-3.139	-3.202	-3.266	-3.331	-3.398	-3.466
Comisiones bancarias	-4.454	-4.923	-5.020	-5.292	-5.582	-5.685	-5.790	-5.867	-5.935	-6.046
Gastos material de oficina	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Otros gastos de explotación	**-63.071**	**-65.159**	**-66.336**	**-67.967**	**-69.662**	**-70.907**	**-72.176**	**-73.395**	**-74.609**	**-75.951**
EBITDA	**204.484**	**246.228**	**251.682**	**274.035**	**298.160**	**303.907**	**309.798**	**312.923**	**315.025**	**321.218**
Amortización del inmovilizado	-60.306	-60.306	-60.306	-60.306	-60.306	-60.306	-60.306	-60.306	-60.306	-60.306
Excesos de provisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**144.178**	**185.922**	**191.376**	**213.729**	**237.854**	**243.601**	**249.492**	**252.617**	**254.719**	**260.912**
Gastos / Ingresos Financieros	-29.321	-23.994	-18.300	-12.212	-5.705	-1.172	0	0	0	0
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**114.857**	**161.928**	**173.076**	**201.517**	**232.149**	**242.430**	**249.492**	**252.617**	**254.719**	**260.912**
RESULTADO ANTES DE IMPUEST	**114.857**	**161.928**	**173.076**	**201.517**	**232.149**	**242.430**	**249.492**	**252.617**	**254.719**	**260.912**
Impuestos sobre beneficios	-3.446	-4.858	-5.192	-6.046	-6.964	-7.273	-7.485	-7.578	-7.642	-7.827
RESULTADO DEL EJERCICIO	**111.411**	**157.070**	**167.883**	**195.471**	**225.185**	**235.157**	**242.007**	**245.038**	**247.077**	**253.085**

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

PYG UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE	**2.639.612**	**3.069.909**	**3.502.393**	**4.365.868**	**4.841.687**	**4.922.729**	**5.094.875**	**5.134.941**	**5.151.385**	**5.264.401**
APROVISIONAMIENTOS	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
MARGEN BRUTO	**2.639.612**	**3.069.909**	**3.502.393**	**4.365.868**	**4.841.687**	**4.922.729**	**5.094.875**	**5.134.941**	**5.151.385**	**5.264.401**
Impuestos construccion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras tasas municipales	-1.426	-1.427	-1.429	-1.430	-1.431	-1.433	-1.434	-1.436	-1.437	-1.439
Impto sobre bienes inmuebles (IBI)	-117.366	-117.484	-117.601	-117.719	-117.837	-117.954	-118.072	-118.190	-118.309	-118.427
Impto sobre actividades aconomicas (IA	-12.250	-12.262	-12.275	-12.287	-12.299	-12.311	-12.324	-12.336	-12.348	-12.361
Impto sobre transmisiones (ITP & AJD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tributos	**-131.042**	**-131.173**	**-131.304**	**-131.436**	**-131.567**	**-131.699**	**-131.830**	**-131.962**	**-132.094**	**-132.226**
Pérdidas Clientes Incobrados	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gastos comunidad de propietarios	-27.081	-27.352	-27.625	-27.902	-28.181	-28.462	-28.747	-29.034	-29.325	-29.618
Reparación y conservación	-39.594	-46.049	-52.536	-65.488	-72.625	-73.841	-76.423	-77.024	-77.271	-78.966
Suministros	-12.000	-12.240	-12.485	-12.734	-12.989	-13.249	-13.514	-13.784	-14.060	-14.341
Seguros	-5.637	-5.750	-5.865	-5.982	-6.102	-6.224	-6.348	-6.475	-6.605	-6.737
Comisiones bancarias	-13.198	-15.350	-17.512	-21.829	-24.208	-24.614	-25.474	-25.675	-25.757	-26.322
Otros gastos de explotación	**-97.510**	**-106.740**	**-116.023**	**-133.936**	**-144.105**	**-146.390**	**-150.507**	**-151.993**	**-153.017**	**-155.984**
EBITDA	**2.411.060**	**2.831.997**	**3.255.066**	**4.100.497**	**4.566.014**	**4.644.641**	**4.812.538**	**4.850.986**	**4.866.273**	**4.976.191**
Amortización del inmovilizado	-302.439	-302.439	-302.439	-302.439	-302.439	-302.439	-302.439	-302.439	-302.439	-302.439
Excesos de provisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**2.108.621**	**2.529.558**	**2.952.627**	**3.798.058**	**4.263.575**	**4.342.202**	**4.510.099**	**4.548.547**	**4.563.834**	**4.673.752**
Gastos / Ingresos Financieros	-180.961	-150.067	-119.378	-88.057	-59.403	-33.516	-15.180	-8.387	-5.542	-2.584
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**1.927.660**	**2.379.491**	**2.833.249**	**3.710.001**	**4.204.172**	**4.308.686**	**4.494.919**	**4.540.160**	**4.558.292**	**4.671.169**
RESULTADO ANTES DE IMPUEST	**1.927.660**	**2.379.491**	**2.833.249**	**3.710.001**	**4.204.172**	**4.308.686**	**4.494.919**	**4.540.160**	**4.558.292**	**4.671.169**
Impuestos sobre beneficios	-57.830	-71.385	-84.997	-111.300	-126.125	-129.261	-134.848	-136.205	-136.749	-140.135
RESULTADO DEL EJERCICIO	**1.869.830**	**2.308.106**	**2.748.251**	**3.598.701**	**4.078.047**	**4.179.425**	**4.360.071**	**4.403.955**	**4.421.544**	**4.531.033**

PYG QUEMEN GI, S.L.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE	**473.039**	**526.405**	**576.473**	**1.388.003**	**2.015.763**	**2.056.078**	**2.097.199**	**2.169.130**	**2.212.512**	**2.256.763**
APROVISIONAMIENTOS	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
MARGEN BRUTO	**473.039**	**526.405**	**576.473**	**1.388.003**	**2.015.763**	**2.056.078**	**2.097.199**	**2.169.130**	**2.212.512**	**2.256.763**
Impuestos construccion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras tasas municipales	-1.800	-1.802	-1.804	-1.805	-1.807	-1.809	-1.811	-1.813	-1.814	-1.816
Impto sobre bienes inmuebles (IBI)	-33.567	-33.601	-33.635	-33.668	-33.702	-33.736	-33.769	-33.803	-33.837	-33.871
Impto sobre actividades aconomicas (IA	-2.700	-2.703	-2.705	-2.708	-2.711	-2.714	-2.716	-2.719	-2.722	-2.724
Impto sobre transmisiones (ITP & AJD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tributos	**-38.067**	**-38.105**	**-38.144**	**-38.182**	**-38.220**	**-38.258**	**-38.296**	**-38.335**	**-38.373**	**-38.411**
Pérdidas Clientes Incobrados	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gastos comunidad de propietarios	-28.000	-28.280	-28.563	-28.848	-29.137	-29.428	-29.723	-30.020	-30.320	-30.623
Reparación y conservación	-7.096	-7.896	-8.647	-20.820	-30.236	-30.841	-31.458	-32.537	-33.188	-33.851
Suministros	-12.000	-12.240	-12.485	-12.734	-12.989	-13.249	-13.514	-13.784	-14.060	-14.341
Seguros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones bancarias	-2.365	-2.632	-2.882	-6.940	-10.079	-10.280	-10.486	-10.846	-11.063	-11.284
Otros gastos de explotación	**-49.461**	**-51.048**	**-52.577**	**-69.343**	**-82.441**	**-83.799**	**-85.181**	**-87.187**	**-88.630**	**-90.100**
EBITDA	**385.511**	**437.251**	**485.752**	**1.280.478**	**1.895.101**	**1.934.021**	**1.973.723**	**2.043.609**	**2.085.509**	**2.128.252**
Amortización del inmovilizado	-222.740	-222.740	-222.740	-222.740	-222.740	-222.740	-222.740	-222.740	-222.740	-222.740
Excesos de provisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**162.771**	**214.511**	**263.012**	**1.057.738**	**1.672.361**	**1.711.281**	**1.750.983**	**1.820.869**	**1.862.769**	**1.905.512**
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**162.771**	**214.511**	**263.012**	**1.057.738**	**1.672.361**	**1.711.281**	**1.750.983**	**1.820.869**	**1.862.769**	**1.905.512**
RESULTADO ANTES DE IMPUEST	**162.771**	**214.511**	**263.012**	**1.057.738**	**1.672.361**	**1.711.281**	**1.750.983**	**1.820.869**	**1.862.769**	**1.905.512**
Impuestos sobre beneficios	-4.883	-6.435	-7.890	-31.732	-50.171	-51.338	-52.529	-54.626	-55.883	-57.165
RESULTADO DEL EJERCICIO	**157.888**	**208.076**	**255.122**	**1.026.006**	**1.622.190**	**1.659.942**	**1.698.453**	**1.766.242**	**1.806.886**	**1.848.346**

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

PYG MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE	**1.159.890**	**3.087.656**	**3.149.409**	**3.212.397**	**3.276.645**	**3.342.178**	**3.409.021**	**3.477.202**	**3.546.746**	**3.617.681**
APROVISIONAMIENTOS	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
MARGEN BRUTO	**1.159.890**	**3.087.656**	**3.149.409**	**3.212.397**	**3.276.645**	**3.342.178**	**3.409.021**	**3.477.202**	**3.546.746**	**3.617.681**
Otros ingresos de explotación	**15.617**	**15.930**	**16.248**	**16.573**	**16.905**	**17.243**	**17.588**	**17.939**	**18.298**	**18.664**
Sueldos, salarios y indemnizaciones	-47.000	-47.940	-48.899	-49.877	-50.874	-51.892	-52.930	-53.988	-55.068	-56.169
Cargas sociales	-13.950	-14.229	-14.514	-14.804	-15.100	-15.402	-15.711	-16.025	-16.345	-16.672
Otros gastos personal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de personal	**-60.950**	**-62.169**	**-63.413**	**-64.681**	**-65.975**	**-67.294**	**-68.640**	**-70.013**	**-71.413**	**-72.841**
Servicios exteriores	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Impuestos construccion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras tasas municipales	-3.000	-3.003	-3.006	-3.009	-3.012	-3.015	-3.018	-3.021	-3.024	-3.027
Impto sobre bienes inmuebles (IBI)	-41.500	-41.542	-41.583	-41.625	-41.666	-41.708	-41.750	-41.791	-41.833	-41.875
Impto sobre actividades aconomicas (IA	-5.000	-5.005	-5.010	-5.015	-5.020	-5.025	-5.030	-5.035	-5.040	-5.045
Impto sobre transmisiones (ITP & AJD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tributos	**-49.500**	**-49.550**	**-49.599**	**-49.649**	**-49.698**	**-49.748**	**-49.798**	**-49.848**	**-49.897**	**-49.947**
Pérdidas Clientes Incobrados	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gastos comunidad de propietarios	-2.460	-2.485	-2.509	-2.535	-2.560	-2.585	-2.611	-2.637	-2.664	-2.690
Reparación y conservación	-17.398	-46.315	-47.241	-48.186	-49.150	-50.133	-51.135	-52.158	-53.201	-54.265
Suministros	-60.638	-61.851	-63.088	-64.350	-65.637	-66.950	-68.289	-69.654	-71.047	-72.468
Seguros	-7.600	-7.752	-7.907	-8.065	-8.226	-8.391	-8.559	-8.730	-8.905	-9.083
Comisiones bancarias	-5.799	-15.438	-15.747	-16.062	-16.383	-16.711	-17.045	-17.386	-17.734	-18.088
Otros gastos de explotación	**-93.896**	**-133.841**	**-136.493**	**-139.198**	**-141.956**	**-144.770**	**-147.639**	**-150.566**	**-153.551**	**-156.595**
EBITDA	**971.160**	**2.858.026**	**2.916.152**	**2.975.443**	**3.035.920**	**3.097.609**	**3.160.532**	**3.224.715**	**3.290.183**	**3.356.961**
Amortización del inmovilizado	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Excesos de provisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**871.160**	**2.758.026**	**2.816.152**	**2.875.443**	**2.935.920**	**2.997.609**	**3.060.532**	**3.124.715**	**3.190.183**	**3.256.961**
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**871.160**	**2.758.026**	**2.816.152**	**2.875.443**	**2.935.920**	**2.997.609**	**3.060.532**	**3.124.715**	**3.190.183**	**3.256.961**
RESULTADO ANTES DE IMPUEST	**871.160**	**2.758.026**	**2.816.152**	**2.875.443**	**2.935.920**	**2.997.609**	**3.060.532**	**3.124.715**	**3.190.183**	**3.256.961**
Impuestos sobre beneficios	-26.135	-82.741	-84.485	-86.263	-88.078	-89.928	-91.816	-93.741	-95.705	-97.709
RESULTADO DEL EJERCICIO	**845.026**	**2.675.285**	**2.731.668**	**2.789.180**	**2.847.843**	**2.907.680**	**2.968.716**	**3.030.973**	**3.094.477**	**3.159.252**

PYG HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE	**53.400**	**90.665**	**92.479**	**93.992**	**95.872**	**97.790**	**99.745**	**108.387**	**110.555**	**112.766**
APROVISIONAMIENTOS	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
MARGEN BRUTO	**53.400**	**90.665**	**92.479**	**93.992**	**95.872**	**97.790**	**99.745**	**108.387**	**110.555**	**112.766**
Impto sobre bienes inmuebles (IBI)	-3.596	-3.599	-3.603	-3.606	-3.610	-3.614	-3.617	-3.621	-3.625	-3.628
Impto sobre actividades aconomicas (IA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impto sobre transmisiones (ITP & AJD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros tributos	-700	-701	-701	-702	-703	-704	-704	-705	-706	-706
Tributos	**-4.296**	**-4.300**	**-4.304**	**-4.309**	**-4.313**	**-4.317**	**-4.322**	**-4.326**	**-4.330**	**-4.334**
Pérdidas Clientes Incobrados	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gastos comunidad de propietarios	-7.059	-7.130	-7.201	-7.273	-7.346	-7.419	-7.493	-7.568	-7.644	-7.720
Reparación y conservación	-801	-1.360	-1.387	-1.410	-1.438	-1.467	-1.496	-1.626	-1.658	-1.691
Suministros	-1.200	-1.224	-1.248	-1.273	-1.299	-1.325	-1.351	-1.378	-1.406	-1.434
Seguros	-525	-536	-546	-557	-568	-580	-591	-603	-615	-627
Otros gastos de explotación	**-9.585**	**-10.249**	**-10.383**	**-10.513**	**-10.651**	**-10.790**	**-10.932**	**-11.175**	**-11.323**	**-11.473**
EBITDA	**39.519**	**76.116**	**77.792**	**79.170**	**80.908**	**82.682**	**84.492**	**92.886**	**94.901**	**96.958**
Amortización del inmovilizado	-7.324	-7.324	-7.324	-7.324	-7.324	-7.324	-7.324	-7.324	-7.324	-7.324
Excesos de provisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**32.195**	**68.792**	**70.468**	**71.846**	**73.584**	**75.358**	**77.168**	**85.562**	**87.577**	**89.634**
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**32.195**	**68.792**	**70.468**	**71.846**	**73.584**	**75.358**	**77.168**	**85.562**	**87.577**	**89.634**
RESULTADO ANTES DE IMPUEST	**32.195**	**68.792**	**70.468**	**71.846**	**73.584**	**75.358**	**77.168**	**85.562**	**87.577**	**89.634**
Impuestos sobre beneficios	-966	-2.064	-2.114	-2.155	-2.208	-2.261	-2.315	-2.567	-2.627	-2.689
RESULTADO DEL EJERCICIO	**31.229**	**66.728**	**68.354**	**69.691**	**71.377**	**73.097**	**74.853**	**82.995**	**84.950**	**86.945**

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

RICS

PYG MANOLI CONST. PROM. Y VTAS., S.A.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE	**50.106**	**82.769**	**84.424**	**561.113**	**572.335**	**583.782**	**595.457**	**622.248**	**634.693**	**647.387**
APROVISIONAMIENTOS	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
MARGEN BRUTO	**50.106**	**82.769**	**84.424**	**561.113**	**572.335**	**583.782**	**595.457**	**622.248**	**634.693**	**647.387**
Servicios exteriores	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Impuestos construccion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras tasas municipales	-366	-366	-367	-367	-367	-368	-368	-369	-369	-369
Impto sobre bienes inmuebles (IBI)	-3.468	-3.471	-3.475	-3.478	-3.482	-3.485	-3.488	-3.492	-3.495	-3.499
Impto sobre actividades aconomicas (IA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impto sobre transmisiones (ITP & AJD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tributos	**-3.834**	**-3.837**	**-3.841**	**-3.845**	**-3.849**	**-3.853**	**-3.857**	**-3.861**	**-3.864**	**-3.868**
Pérdidas Clientes Incobrados	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gastos comunidad de propietarios	-7.059	-7.130	-7.201	-7.273	-7.346	-7.419	-7.493	-7.568	-7.644	-7.720
Reparación y conservación	-752	-1.242	-1.266	-8.417	-8.585	-8.757	-8.932	-9.334	-9.520	-9.711
Publicidad / Ferias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viajes, Dietas, Combustible y Rentings	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arrendamientos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suministros	-705	-719	-733	-748	-763	-778	-794	-810	-826	-843
Seguros	-1.130	-1.153	-1.176	-1.199	-1.223	-1.248	-1.273	-1.298	-1.324	-1.350
Comisiones bancarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos material de oficina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Tarjetas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros gastos de explotación	**-9.646**	**-10.243**	**-10.376**	**-17.637**	**-17.917**	**-18.202**	**-18.492**	**-19.010**	**-19.314**	**-19.624**
EBITDA	**36.627**	**68.689**	**70.207**	**539.631**	**550.569**	**561.727**	**573.109**	**599.378**	**611.514**	**623.895**
Amortización del inmovilizado	-7.788	-7.788	-7.788	-7.788	-7.788	-7.788	-7.788	-7.788	-7.788	-7.788
Excesos de provisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**28.839**	**60.901**	**62.419**	**531.843**	**542.781**	**553.939**	**565.321**	**591.590**	**603.726**	**616.107**
BENEFICIO ANTES DE RESULTAD	**28.839**	**60.901**	**62.419**	**531.843**	**542.781**	**553.939**	**565.321**	**591.590**	**603.726**	**616.107**
RESULTADO ANTES DE IMPUEST	**28.839**	**60.901**	**62.419**	**531.843**	**542.781**	**553.939**	**565.321**	**591.590**	**603.726**	**616.107**
Impuestos sobre beneficios	-865	-1.827	-1.873	-15.955	-16.283	-16.618	-16.960	-17.748	-18.112	-18.483
RESULTADO DEL EJERCICIO	**27.973**	**59.074**	**60.546**	**515.887**	**526.498**	**537.321**	**548.361**	**573.842**	**585.615**	**597.623**

Respecto al ***capex*** estimado para cada sociedad, a continuación se muestra la previsión de los principales proyectos que la sociedad tiene planificado acometer durante el periodo 2025 a 2028".

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

GRUPO MASA RENTAL

Sociedad	Proyecto	Capex	2025	2026	2027	2028
Unión Intercontinental, S.A.	A1: 5x Viviendas y 3x L. Comerciales	1.200.000	600.000	600.000	0	0
Unión Intercontinental, S.A.	Soleros Fase II y III	3.600.000	1.680.000	1.920.000	0	0
Unión Intercontinental, S.A.	Aurora 195	110.000	0	0	110.000	0
Unión Intercontinental, S.A.	Aurora 196 a 230	3.740.000	0	1.870.000	1.870.000	0
Unión Intercontinental, S.A.	Nave Logística Monforte	4.000.000	0	2.000.000	2.000.000	0
Unión Intercontinental, S.A.	Aurora 231 y 232	220.000	0	0	220.000	0
Unión Intercontinental, S.A.	Soleros Fase IV (27X Viviendas)	2.970.000	1.470.000	1.500.000	0	0
Quemen GI, S.L.	Hotel Torrevieja Av Libertad	7.000.000	0	3.500.000	3.500.000	0
Quemen GI, S.L.	Hotel Mil Palmeras	5.000.000	0	0	2.500.000	2.500.000
Quemen GI, S.L.	Parcela 2A y parcela AP-1 del sector ZPCH3 - Murcia	4.000.000	0	0	2.000.000	2.000.000
Manoli Hotels Alicante, S.A.	Reforma Apartamentos Palmera	1.800.000	0	900.000	900.000	0
Manoli Prom. Const. Y Vts S.A.	Hotel B&B Torrevieja	3.000.000	0	1.500.000	1.500.000	0
	Total	36.640.000	3.750.000	13.790.000	14.600.000	4.500.000

A partir de la información expuesta, se procede a calcular los flujos de caja de cada sociedad de los 10 próximos años, tal y como se muestra a continuación:

El plazo de proyección de flujos de caja se determina en 30 años, considerando un incremento anual a partir del octavo año del 2%.

DFC - Unión Intercontinental, S.A	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
EBIT		2.108.621	2.529.558	2.952.627	3.798.058	4.263.575	4.342.202	4.510.099	4.548.547	4.563.834	4.673.752
Tipo Imp. Efectivo (0% s/80% + 15% s/20%)		*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*
(-) Impuesto sobre EBIT		-63.259	-75.887	-88.579	-113.942	-127.907	-130.266	-135.303	-136.456	-136.915	-140.213
NOPAT		**2.045.362**	**2.453.671**	**2.864.048**	**3.684.116**	**4.135.668**	**4.211.936**	**4.374.796**	**4.412.091**	**4.426.919**	**4.533.539**
Depreciation (D&A)		302.439	302.439	302.439	302.439	302.439	302.439	302.439	302.439	302.439	302.439
NWC Needs	-351.540	7.031	7.171	7.315	7.461	7.610	7.763	7.918	8.076	8.238	8.402
Net Capex		-2.335.000	-6.510.000	-5.715.000	-1.500.000	0	0	0	0	0	0
FREE CASH FLOW		**19.832**	**-3.746.719**	**-2.541.198**	**2.494.016**	**4.445.717**	**4.522.137**	**4.685.153**	**4.722.606**	**4.737.596**	**4.844.381**
FCF TV											
TV = (FCF(1+g)/(WACC-g)*											

EV and EqV	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
Net Present Value (FCF)		18.438	-3.238.380	-2.041.991	1.863.171	3.087.690	2.919.941	2.812.499	2.635.656	2.458.122	2.336.803
Net Present Value (FCF)	**40.314.508**										

DFC - Quemen GI, S.L.	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
EBIT		162.771	214.511	263.012	1.057.738	1.672.361	1.711.281	1.750.983	1.820.869	1.862.769	1.905.512
Tipo Imp. Efectivo (0% s/80% + 15% s/20%)		*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*
(-) Impuesto sobre EBIT		-4.883	-6.435	-7.890	-31.732	-50.171	-51.338	-52.529	-54.626	-55.883	-57.165
NOPAT		**157.888**	**208.076**	**255.122**	**1.026.006**	**1.622.190**	**1.659.942**	**1.698.453**	**1.766.242**	**1.806.886**	**1.848.346**
Depreciation (D&A)		222.740	222.740	222.740	222.740	222.740	222.740	222.740	222.740	222.740	222.740
NWC Needs	-30.490	610	622	634	647	660	673	687	700	714	729
Net Capex		-88.920	-3.500.000	-6.000.000	-2.500.000	0	0	0	0	0	0
FREE CASH FLOW		**292.318**	**-3.068.562**	**-5.521.504**	**-1.250.607**	**1.845.591**	**1.883.356**	**1.921.880**	**1.989.683**	**2.030.341**	**2.071.815**
FCF TV											
TV = (FCF(1+g)/(WACC-g)*											

EV and EqV	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
Net Present Value (FCF)		272.136	-2.659.471	-4.455.002	-939.381	1.290.584	1.226.065	1.164.763	1.122.601	1.066.450	1.013.101
NPV = FCFn/(1+WACC)^n											
Net Present Value (TV)	**11.442.946**										

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

DFC - Manoli hotels Alicante, S.L.	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
EBIT		871.160	2.758.026	2.816.152	2.875.443	2.935.920	2.997.609	3.060.532	3.124.715	3.190.183	3.256.961
Tipo Imp. Efectivo (0% s/80% + 15% s/20%)		*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*
(-) Impuesto sobre EBIT		-26.135	-82.741	-84.485	-86.263	-88.078	-89.928	-91.816	-93.741	-95.705	-97.709
NOPAT		**845.026**	**2.675.285**	**2.731.668**	**2.789.180**	**2.847.843**	**2.907.680**	**2.968.716**	**3.030.973**	**3.094.477**	**3.159.252**
Depreciation (D&A)		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
NWC Needs	-209.227	4.185	4.268	4.354	4.441	4.529	4.620	4.712	4.807	4.903	5.001
Net Capex		0	-900.000	-900.000	0	0	0	0	0	0	0
FREE CASH FLOW		**949.210**	**1.879.553**	**1.936.021**	**2.893.620**	**2.952.372**	**3.012.301**	**3.073.428**	**3.135.780**	**3.199.380**	**3.264.253**
FCF TV											
TV = (FCF(1+g)/(WACC-g)*											

EV and EqV	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
Net Present Value (FCF)		891.998	1.659.805	1.606.623	2.256.558	2.163.602	2.074.464	1.988.987	1.907.022	1.828.425	1.753.059
NPV = FCFn/(1+WACC)^n											
Net Present Value (TV)	**41.193.947**										

DFC - Hijos de Justo y Manoli, S.I	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
EBIT		32.195	68.792	70.468	71.846	73.584	75.358	77.168	85.562	87.577	89.634
Tipo Imp. Efectivo (0% s/80% + 15% s/20%)		*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*
(-) Impuesto sobre EBIT		-966	-2.064	-2.114	-2.155	-2.208	-2.261	-2.315	-2.567	-2.627	-2.689
NOPAT		**31.229**	**66.728**	**68.354**	**69.691**	**71.377**	**73.097**	**74.853**	**82.995**	**84.950**	**86.945**
Depreciation (D&A)		7.324	7.324	7.324	7.324	7.324	7.324	7.324	7.324	7.324	7.324
NWC Needs	-1.877	38	38	39	40	41	41	42	43	44	45
Net Capex		0	-30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
FREE CASH FLOW		**38.591**	**44.091**	**75.717**	**77.055**	**78.742**	**80.463**	**82.219**	**90.362**	**92.318**	**94.314**
FCF TV											
TV = (FCF(1+g)/(WACC-g)*											

EV and EqV	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
Net Present Value (FCF)		36.850	40.202	65.923	64.061	62.509	60.993	59.513	62.455	60.928	59.437
NPV = FCFn/(1+WACC)^n											
Net Present Value (TV)	**1.529.572**										

DFC - Manoli Const. Prom y Ventas	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
EBIT		28.839	60.901	62.419	531.843	542.781	553.939	565.321	591.590	603.726	616.107
Tipo Imp. Efectivo (0% s/80% + 15% s/20%)		*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*
(-) Impuesto sobre EBIT		-865	-1.827	-1.873	-15.955	-16.283	-16.618	-16.960	-17.748	-18.112	-18.483
NOPAT		**27.973**	**59.074**	**60.546**	**515.887**	**526.498**	**537.321**	**548.361**	**573.842**	**585.615**	**597.623**
Depreciation (D&A)		7.788	7.788	7.788	7.788	7.788	7.788	7.788	7.788	7.788	7.788
NWC Needs	10.808	-216	-220	-225	-229	-234	-239	-243	-248	-253	-258
Net Capex		0	-1.800.000	-1.800.000	0	0	0	0	0	0	0
FREE CASH FLOW		**35.545**	**-1.733.359**	**-1.731.891**	**523.446**	**534.052**	**544.870**	**555.906**	**581.382**	**593.149**	**605.153**
FCF TV											
TV = (FCF(1+g)/(WACC-g)*											

EV and EqV	dic.-24	dic.-25	dic.-26	dic.-27	dic.-28	dic.-29	dic.-30	dic.-31	dic.-32	dic.-33	dic.-34
Net Present Value (FCF)		33.261	-1.517.762	-1.419.035	401.330	383.152	365.795	349.224	341.760	326.273	311.487
NPV = FCFn/(1+WACC)^n											
Net Present Value (TV)	**3.643.321**										

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Proceso de valoración

Se procede en primer lugar a calcular el valor actual de los flujos de caja de las sociedades dependientes, según la previsión mostrada en el apartado anterior.

Para ello se calcula la tasa de actualización según TASAS Y MARGENES DE LA O.M. ECO/805 elaboradas por Valmesa para los distintos activos, tal y como se muestra continuación:

TASA	COMERCIAL	HOTEL	OFICINAS	OTROS	RESIDENCIAL
I. NOMINAL	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%
INF CP MP LP	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%
I. CORREGIDO	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%
P.R.	6,82%	5,40%	4,87%	6,82%	2,49%
TA	7,79%	6,37%	5,84%	7,79%	3,46%

La tasa de actualización será la media ponderada de las tasas aplicadas a cada activo según su tipología:

UNINSA	**55.353.610,26**	**PESO**	**TASA**	**7,55%**
Comercial	17.858.768,39	32,26%	7,79%	2,51%
Hotel		0,00%	6,37%	0,00%
Oficinas	2.371.008,59	4,28%	5,84%	0,25%
Otros	581.019,63	1,05%	7,90%	0,08%
Residencial	2.036.716,08	3,68%	3,46%	0,13%
Suelos	32.506.097,57	58,72%	7,79%	4,57%

QUEMEN GI	**15.035.694,90**	**PESO**	**TASA**	**7,42%**
Comercial	1.222.373,98	8,13%	7,79%	0,63%
Hotel	3.957.876,79	26,32%	6,37%	1,68%
Oficinas		0,00%	5,84%	0,00%
Otros		0,00%	7,90%	0,00%
Residencial		0,00%	3,46%	0,00%
Suelos	9.855.444,13	65,55%	7,79%	5,11%

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

MANOLI HOTELS	**27.502.112,04**	**PESO**	**TASA**	**6,41%**
Comercial	238.716,51	0,87%	7,79%	0,07%
Hotel	26.650.071,41	96,90%	6,37%	6,17%
Oficinas		0,00%	5,84%	0,00%
Otros		0,00%	7,90%	0,00%
Residencial		0,00%	3,46%	0,00%
Suelos	613.324,12	2,23%	7,79%	0,17%

HIJOS JUSTO Y MA	**1.514.045,79**	**PESO**	**TASA**	**4,73%**
Comercial		0,00%	7,79%	0,00%
Hotel		0,00%	6,37%	0,00%
Oficinas	443.373,62	29,28%	5,84%	1,71%
Otros	119.065,45	7,86%	7,90%	0,62%
Residencial	874.943,65	57,79%	3,46%	2,00%
Suelos	76.663,07	5,06%	7,79%	0,39%

MANOLI S.A.	**4.500.066,43**	**PESO**	**TASA**	**6,87%**
Comercial	368.291,17	8,18%	7,79%	0,64%
Hotel		0,00%	6,37%	0,00%
Oficinas	1.778.284,18	39,52%	5,84%	2,31%
Otros	361.407,49	8,03%	7,90%	0,63%
Residencial	167.882,15	3,73%	3,46%	0,13%
Suelos	1.824.201,44	40,54%	7,79%	3,16%

El plazo de proyección es de 30 años.

El incremento anual estimado será del 2% según previsiones de crecimiento del IPC para los próximos años.

Según las hipótesis de trabajo descritas, se muestra a continuación los resultados de valoración de cada una de las sociedades dependientes:

VALOR UNINSA	**40.314.508,36 €**
VALOR QUEMEN	**11.442.946,14 €**
VALOR MANOLI HOTELS	**41.193.946,56 €**
VALOR HIJOS J Y M	**1.529.571,51 €**
VALOR MANOLI S.A.	**3.643.321,48 €**
TOTAL	**98.124.294,05 €**

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Análisis de sensibilidad a los parámetros fundamentales

La valoración por el método del descuento de flujos de caja (*Discounted Cash Flow*) puede analizarse desde el punto de vista de las variaciones del valor de la empresa como resultado del empleo de unos u otros parámetros fundamentales (Análisis de sensibilidad).

Para realizar dicha evaluación es posible plantear diversos escenarios que llevan a obtener sus correspondientes rangos de valores.

Para cada "tipo" de escenario, prudente, normal u optimista, se predeterminan los parámetros fundamentales

Los escenarios propuestos son:

Escenario	**Riesgo**
Prudente	Mínimo
Normal	Medio
Optimista	Máximo

La aplicación de estos indicadores y la ponderación del escenario nos lleva a obtener los rangos de valores de las sociedades dependientes:

Se ha realizado una modificación de la tasa de actualización del +0,50% y -0,50% para calcular el rango de valores mínimo, medio y máximo.

RANGO DE VALORES	MÍNIMO	MEDIO	MÁXIMO
DFCAJA	90.636.916,39 €	98.124.294,05 €	104.832.713,58 €

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Para la valoración de las participaciones de la sociedad matriz del grupo, **MASA RENTAL, S.L.,** se utilizará un plazo de 10 años y se actualizarán tanto los flujos de caja como el Valor de Continuidad.

La valoración de la empresa sigue el siguiente esquema:

+ VALOR ACTUAL FLUJOS CAJA

+ VALOR ACTUAL VALOR CONTINUIDAD

= VALOR EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

- VALOR CONTABLE FONDOS AJENOS/DEUDA

- PROVISIONES TACITAS POR RIESGOS Y GASTOS

= VALOR TEÓRICO DE LOS FONDOS PROPIOS

Las proyecciones de flujos de caja se actualizarán según la WACC calculada para la sociedad, siguiendo el siguiente esquema:

WACC	
3%	Tax Rate
100,0%	%E (Average Target)
0,0%	% D (Average Target)
3,10%	Rf (Goverments Bonds 10Y)
1,50%	Spread (Average Debt Cost)
8,4%	Rm (Ibex 35 últimos 20 años)
4,6%	Kd = Rf + Spread
9,5%	Ke = Rf + (Rm - Rf) * B
9,5%	**WACC = %E * Ke + %D * Kd * (1-T)**
2,0%	g (Inflación a lp)

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DFC - Masa Rental, S.A.	**dic.-24**	**dic.-25**	**dic.-26**	**dic.-27**	**dic.-28**	**dic.-29**	**dic.-30**	**dic.-31**	**dic.-32**	**dic.-33**	**dic.-34**
EBIT		144.178	185.922	191.376	213.729	237.854	243.601	249.492	252.617	254.719	260.912
Tipo Imp. Efectivo (0% s/80% + 15% s/20%)		*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*
(-) Impuesto sobre EBIT		-4.325	-5.578	-5.741	-6.412	-7.136	-7.308	-7.485	-7.578	-7.642	-7.827
NOPAT		**139.853**	**180.344**	**185.634**	**207.318**	**230.719**	**236.293**	**242.007**	**245.038**	**247.077**	**253.085**
Depreciation (D&A)		60.306	60.306	60.306	60.306	60.306	60.306	60.306	60.306	60.306	60.306
NWC Needs	-4.933	99	101	103	105	107	109	111	113	116	118
Net Capex		-72.500	0	-93.500	0	0	0	0	0	0	0
FREE CASH FLOW		**127.757**	**240.751**	**152.543**	**267.728**	**291.131**	**296.708**	**302.424**	**305.457**	**307.499**	**313.509**
FCF TV										**VC**	**3.484.985**
TV = (FCF(1+g)/(WACC-g)*											

EV and EqV	**dic.-24**	**dic.-25**	**dic.-26**	**dic.-27**	**dic.-28**	**dic.-29**	**dic.-30**	**dic.-31**	**dic.-32**	**dic.-33**	**dic.-34**
Net Present Value (FCF)		116.673	200.789	116.185	186.225	184.935	172.125	160.220	147.787	135.868	126.505
NPV = FCFn/(1+WACC)^n											
Net Present Value (TV)	1.547.312										
Valor actual VC	1.406.241										
	2.953.553										

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Por tanto, el valor de la sociedad Masa Rental a 31/12/2024 es la siguiente

RANGO DE VALORES	MÍNIMO	MEDIO	MÁXIMO
DF CAJA SOC. DEP.	90.636.916,39 €	98.124.294,05 €	104.832.713,58 €
DF CAJA MASA RENTAL	2.953.553,33 €	2.953.553,33 €	2.953.553,33 €
PFN MASA RENTAL	- 701.193,00 €	- 701.193,00 €	- 701.193,00 €
VALOR EQUITY	92.889.276,73 €	100.376.654,38 €	107.085.073,92 €

La posición financiera neta de Masa Rental se corresponde con la deuda bancaria a C/P y L/P en el balance a 31.12.2024

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

7 DESGLOSE DE VALORES Y CONCLUSIÓN

VALORACION DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO Y FONDOS PROPIOS DE MASA RENTAL, S.L. A 31/12/2024.

VALOR PATRIMONIAL: 80.080.081 €

VALOR TRIPLE NAV: 96.687.268 €

VALOR DESCUENTO DE FLUJO DE CAJA: 100.376.654 €

RANGO DE VALORES	MÍNIMO	MEDIO	MÁXIMO
DF CAJA SOC. DEP.	90.636.916,39 €	98.124.294,05 €	104.832.713,58 €
DF CAJA MASA RENTAL	2.953.553,33 €	2.953.553,33 €	2.953.553,33 €
PFN MASA RENTAL	- 701.193,00 €	- 701.193,00 €	- 701.193,00 €
VALOR EQUITY	92.889.276,73 €	100.376.654,38 €	107.085.073,92 €

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

8 ACTIVOS POR CONSIDERAR

8.1. Detalle y características Inmuebles.

El objeto de este anexo es presentar el conjunto de bienes que componen la cartera de inmuebles pertenecientes a MASA a fecha 31 de diciembre de 2024 que se incorporan a MASA RENTAL.

Todos estos activos han sido valorados por Valoraciones Mediterráneo, SA (en adelante VALMESA*), Firm Regulated by* RICS con el nº 050723.

Se trata de un total de 120 activos, referencias del cliente vinculados a distintas empresas que componen el grupo MASA. (*), englobados en un conjunto de 65 informes de valoración, englobados en un encargo con el numero de referencia 15/2025/28821.

(*) Se incluyen los inmuebles que serían propiedad a fecha 31-12-2024.

Así mismo se incluye un activo comprado en enero de 2025 (activo 38)

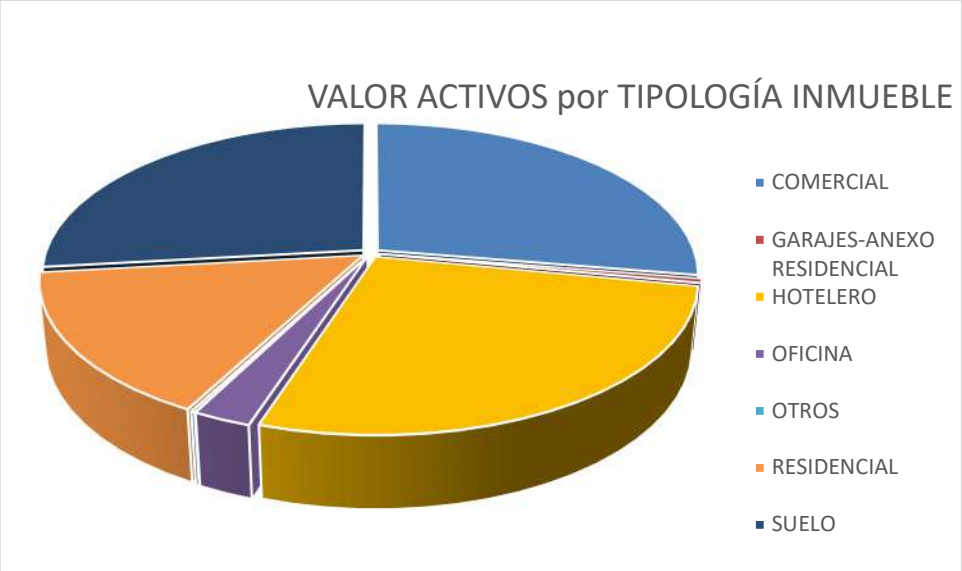
Dichos inmuebles se reparten geográficamente en distintas provincias españolas, aunque se centran en las de Alicante y Murcia, origen del grupo inmobiliario.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

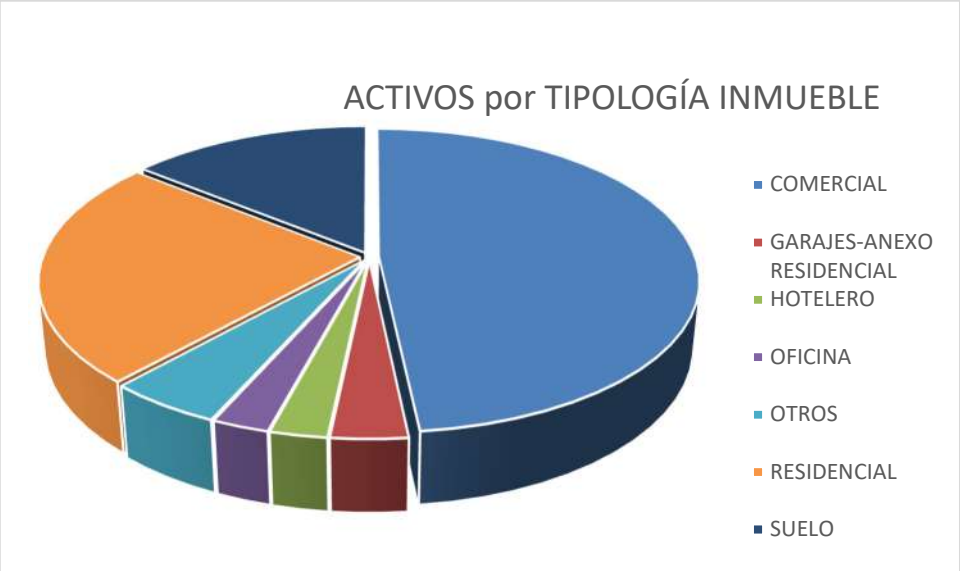


Por tipologías los podemos representar con una mayoría, en cuanto a valor de los activos, distribuidos entre el sector residencial y hotelero casi la mitad del valor de los mismos. Un cuarto del valor quedaría en activos comerciales y otro cuarto en suelos para edificar o desarrollar urbanísticamente.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.



Por número de activos, prácticamente la mitad se destinan a usos comerciales y un cuarto a residenciales:



Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 01. M.RENTAL_AF_01



ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_01		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000001 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO EN DESARROLLO		
Dirección:	PARCELA H1C, S/N		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	64191	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM S.L.
Referencia catastral:	4703002XG4740S0001UB		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	8.283,58 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	362.905,75 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

Finca registral 64191 de Mazarrón, con una superficie registrada de 8283,58 m^2 similar a la superficie que figura en la ficha de la parcela con referencia catastral 4703002XG4740S0001UB con la que se asocia, siendo la parcela H1C de la Urbanización Camposol o Polígono A sectores B, C, D, E y F del Área 05-07, El Saladillo, más concretamente en la zona central donde se aglutinan algunos equipamientos del sector C.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

La parcela tiene forma irregular con pendiente, parcialmente vallada, aunque deteriorada y que anteriormente fue utilizada como parte del campo de golf del sector, actualmente descuidado y que está calificada para uso característico el de Hotel y compatible el deportivo, equipamientos, terciarios, restaurantes, sociales, culturales, de ocio e instalaciones de tipo turístico-hoteleras.

Se aporta contrato firmado el 1/01/2025 por cuatro años y medio por una renta inicial de 500 Eur/mes, por lo que se consideran 6.000 Eur/año como renta bruta en 2025. A partir de la finalización del contrato se considera la renta actualizada por IPC anualmente pero con una tasa de desocupación del 95 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 02. M.RENTAL_AF_03



ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_03		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000002 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE REINA VICTORIA, S/N		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	35766	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM SL
Referencia catastral:	6961206XG9966S0000UG		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	1.500,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	91.966,50 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

Parcela de forma irregular de 1.500 m2 según registro y catastro con fachada y acceso desde la calle Reina Victoria.

Se encuentra parcialmente ocupada por vegetación, libre de edificaciones y sin vallar.

La parcela valorada se sitúa dentro de Servidumbres Límite Edificación y Protección Carreteras. Su edificabilidad es de 200 m2c.

Se plantea una inversión CAPEX en la ejecución de un local comercial de dicha superficie por 93.000 Eur. en el ejercicio 2027. Se estima renta neta anual desde 2028 en 18.000 Eur (1.500 Eur/mes), con una tasa de desocupación prevista del 5 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 03. M.RENTAL_AF_04



ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_04		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000003 - 1		
Tipología inmueble:	EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	PARCELA H1D, S/N		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	64193	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM S.L.
Referencia catastral:	5203402XG4750S0001UQ		
Superficie activo:	1.564,65 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	MAZARRON ENTERTAINMENTS, S.L.		
Inicio contrato:	31/12/2022	**Fin contrato:**	31/12/2023
Renta mensual:	72.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	975.907,45 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificio aislado que ha sido configurado en 2 plantas de altura, la baja parcialmente bajo el terreno según la pendiente del mismo y que se sitúa en una parcela de forma irregular de 5.077 m^2 para uso de equipamiento-hotelero-social, para el que se destina, siendo centro multifuncional al servicio del campo de Golf en el que se ubica, disponiendo de locales para gestión, almacenamiento y tienda del equipamiento necesario para la práctica del golf, así como restaurante con terraza y sala de eventos, con sus correspondientes servicios auxiliares.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

El día de la visita no se ha accedido al interior por lo que no se ha podido comprobar su superficie, distribución, calidades ni estado actual, pudiendo observar desde el exterior que en la planta baja o semisótano prácticamente sobre la rasante, sin perjuicio de otras dependencias de la distribución de otras dependencias, se ubican los almacenes y locales destinados a equipamientos para golf y mantenimiento, así como otras salas y en planta primera principalmente el restaurante con terraza/porche.

El edificio tiene una antigüedad de 20 años según documentación catastral observada presentando al exterior una conservación media.

Se ubica en un entorno residencial/turístico principalmente internacional con campo de golf.

Se prorroga el contrato de arrendamiento con la renta actual actualizada con un IPC de 2% y una vez finalizada la misma, en junio de 2029, se actualiza la renta a 97.099,46 Eur., equivalente a 5,44 Eur/m2 y mes actualizado con una tasa de desocupación del 5 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 04. M.RENTAL_AF_05



ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_05		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000004 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	URBANIZACION TORRETAS-BUNGALOTEL LOMA, 1U		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	16402	**Registro:**	TORREVIEJA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR SA
Referencia catastral:	2968501YH0026N0001RT		
Superficie activo:	1.931,58 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	25 SEMESTRAL
Inquilino:	ALLSTARS TRAINING CENTER S.L		
Inicio contrato:	01/01/2024	**Fin contrato:**	01/07/2036
Renta mensual:	60.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.114.087,04 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Nave comercial destinada a Gimnasio, sobre una parcela de 1.065 m2 según catastro de la parte construida, con la que además presenta el frente con fachada a la calle Emilia Pardo Bazán de una superficie de aproximadamente 1.163 m2 libres de edificación, destinándose en parte a aparcamiento en superficie.

Se compone de planta baja y alta destinándose el resto de parcela no ocupada a zona deportiva y aparcamiento para la clientela del local.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Contrato con fecha del 01/01/2024, con una duración de 12 años y cinco meses

Renta bruta mensual= 5.000 euros, coincidente con el pago actualizado aportado.

A fecha 2025, renta actualizada a 62.152,08 Eur., actualizable según IPC.

Finalizado el contrato en junio de 2036, se considera rentas de mercado en la actualización, con renta de 110.429,33 Eur/año, a partir de los estudios de mercado realizados.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 05. M.RENTAL_AF_06



ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_06		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000005 - 3		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (sótano almacén)		
Dirección:	AVENIDA ESPAÑA, 2		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	8780	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR SL
Referencia catastral:	6862501XG9966S0001AH		
Superficie activo:	2.009,27 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	ANUAL
Inquilino:	Junlong Yang / Play Orenes S.L.U.		
Inicio contrato:	30/09/2023	**Fin contrato:**	30/09/2043
Renta mensual:	106.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.021.062,69 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificio comercial situado entre las Avenidas de España, Austria, Suecia y la carretera nacional N-332 , por donde tiene su acceso a través de la glorieta donde desemboca el acceso inmediato a la AP7.

Se compone de sótano para almacén y planta baja y alta para locales.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

La planta baja alta y baja de divide en dos locales arrendados, un local de apuestas deportivas que ocupan 346.03 m2 de la planta baja y un restaurante que se ocupa el resto de la planta baja y la totalidad de la planta alta.

El sótano se encuentra desocupado, quedando expresamente libre del arrendamiento según el contrato de arrendamiento.

El contrato del restaurante, Contrato con fecha del 30/09/2023, con una duración de 10 años, por tanto, a fecha de valoración quedarían 9 años y un trimestre.

Renta bruta mensual contrato= 4.500 euros, coincidente con el recibo de pago aportado.

Renta bruta anual= 54.000 euros.

El contrato de Orenes, Contrato con fecha del 30/09/2023, con una duración de 20 años, hasta el 31/12/2043.

Con lo cual restarían 19 años y medio de contrato, equivalente a 39 semestres.

Renta bruta mensual contrato= 3.500 euros, coincidente con recibo de pago aportado.

Renta bruta anual= 42.000 euros

Se plantean a final de cada contrato seguir en arrendamiento con unas rentas actualizadas a rentas de mercado de 58.819,15 y 55.771,42 Eur respectivamente en cada una de los locales y fechas.

Para el sótano se considera una renta posible en cuanto a mercado de 3,28 Eur/m2 y mes, con una tasa de desocupación previsible equivalente a un 30 % .

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 06. M.RENTAL_AF_07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 14 / 21



6 locales en centro comercial. Locales 6/7/8/10/11/1 + local-cajero 6-C.

Edificio comercial exento con fachada a las calles Holanda y Luxemburgo.

Se compone de semisótano para uso de supermercado y planta baja locales comerciales entorno a un patio central, destinados a hostelería.

Se valoran los locales de la planta baja nº 6,7,8,10,11 y el de la planta semisótano.

Todos los locales se encuentran arrendados, bajo 4 contratos distintos:

Contrato								
Nombre Contrato	Contrato	Fecha	Duración contrato	Periodicidad	Renta Bruta Anual	U. R.	Nº Periodos Actualización	Periodicidad
Local 6-7-8	☑	01/07/2022	10	Anual	15.600,00	☐	8	Anual
Local 10-11	☑	15/11/2012	10	Anual	13.200,00	☐	1	Anual
Local semisótano	☑	22/07/2003	30	Anual	55.762,92	☐	9	Anual
Cajero local 6	☑	01/06/2022	5	Anual	6.000,00	☑	3	Anual

Se consideran a final de contrato la continuación de los alquileres con rentas de mercado actualizadas con % de desocupación y morosidad previstas del 11 % par los dos primeros contratos y del 21 % para el tercero.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

M.RENTAL_AF_07

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_07		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 2		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 6		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	41321	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR S.L.
Referencia catastral:	5148901YH1354N0008FJ		
Superficie activo:	54,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Rafal Kruszniewski		
Inicio contrato:	01/07/2022	**Fin contrato:**	01/07/2032
Renta mensual:	15.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	58.990,66 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

M.RENTAL_AF_08

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_08		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 3		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 7		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	41323	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR S.L.
Referencia catastral:	5148901YH1354N0009GK		
Superficie activo:	54,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Rafal Kruszniewski		
Inicio contrato:	01/07/2022	**Fin contrato:**	01/07/2032
Renta mensual:	15.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	38.659,13 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

M.RENTAL_AF_09

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_09		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 4		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 8		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	41327	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA GRUPO INMOBILIARIO S.L.
Referencia catastral:	5148901YH1354N0010DH		
Superficie activo:	54,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Rafal Kruszniewski		
Inicio contrato:	01/07/2022	**Fin contrato:**	01/07/2032
Renta mensual:	15.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	38.659,13 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

M.RENTAL_AF_10

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_10		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 6		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 10		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	41329	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR, S.L.
Referencia catastral:	5148901YH1354N0012GK		
Superficie activo:	54,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Karnail Singh Kaur		
Inicio contrato:	15/11/2012	**Fin contrato:**	15/11/2022
Renta mensual:	13.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	61.122,22 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

M.RENTAL_AF_11

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_11		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 7		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 11		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	41331	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR, S.L
Referencia catastral:	5148901YH1354N0013HL		
Superficie activo:	54,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Karnail Singh Kaur		
Inicio contrato:	15/11/2012	**Fin contrato:**	15/11/2022
Renta mensual:	13.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	61.122,23 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

M.RENTAL_AF_14

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_14		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 8		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 1		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56256	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR, S.L
Referencia catastral:	5148901YH1354N0024QR		
Superficie activo:	1.393,00 m²		
Superficie suelo:	0,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	30 ANUAL
Inquilino:	Distribuidora de Alimentación del Sureste, SA		
Inicio contrato:	22/07/2003	**Fin contrato:**	22/07/2033
Renta mensual:	55.762,90 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	920.841,75 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

M.RENTAL_AF_21

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_21		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000006 - 9		
Tipología inmueble:	LOCAL-EDIFICIO COMERCIAL (Cajero)		
Dirección:	CALLE HOLANDA, 9 PLTA. 0 PTA. 6-C		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	41321	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORREAMOR S.L.
Referencia catastral:	5148901YH1354N0008FJ		
Superficie activo:	1,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Euronet 360 Finance Limited		
Inicio contrato:	01/07/2022	**Fin contrato:**	01/07/2032
Renta mensual:	6.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	15.730,07 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 07. M.RENTAL_AF_12 / 13



Conjunto formado por viviendas unifamiliares y locales comerciales.

Se valoran los locales 12BIS y I12-BIS 1, compuestos de la planta baja y destinados a supermercado y restaurante respectivamente.

Se han comprobado con visitas interiores a ambos locales y se comprueba su buena disposición al uso establecido, con un estado de conservación adecuado.

Los dos locales se encuentran alquilados con diferentes contratos.

Nombre Contrato	Contrato	Fecha	Duración contrato	Periodicidad	Renta Bruta Anual	U. R.	Nº Periodos Actualización	Periodicidad
Restaurante	☑	01/06/2023	5	Anual	18.000,00	☑	4	Anual
Supermercado	☑	01/01/2022	20	Anual	85.084,32	☑	35	Semestral

Se consideran a final de contrato la continuación de los alquileres con rentas de mercado actualizadas con % de desocupación y morosidad previstas del 6 y 16 % respectivamente y unos gastos del 10 y 5%.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

M.RENTAL_AF_12

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_12		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000007 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (Supermercado)		
Dirección:	AVENIDA ESCANDINAVIA, 2 PLTA. 0 PTA. 12BIS		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58065	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM, S.L
Referencia catastral:	6347801YH1364N9996EX		
Superficie activo:	850,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	20 ANUAL
Inquilino:	PROMOCIONES ALIMENTICIAS, S.A y		
Inicio contrato:	01/01/2022	**Fin contrato:**	01/01/2042
Renta mensual:	85.084,30 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	699.597,34 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

M.RENTAL_AF_13

ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_13		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000007 - 2		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (Restaurante)		
Dirección:	AVENIDA ESCANDINAVIA, 2 PLTA. 0 PTA. 12BIS1		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58067	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM, S.L
Referencia catastral:	6347801YH1364N9997RM		
Superficie activo:	209,50 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Liang Wu		
Inicio contrato:	01/06/2023	**Fin contrato:**	01/06/2028
Renta mensual:	18.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	219.921,47 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 08. M.RENTAL_AF_15



ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_15		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000008 - 1		
Tipología inmueble:	EDIFICIO COMERCIAL (Iglesia)		
Dirección:	CALLE REINA VICTORIA, S/N		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	35198	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	HERBUMA QM SL
Referencia catastral:	6961201XG9966S0000IG		
Superficie activo:	602,00 m²		
Superficie suelo:	1.060,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	PARROQUIA SAN PEDRO APOSTOL		
Inicio contrato:	01/08/2022	**Fin contrato:**	01/08/2027
Renta mensual:	9.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	287.311,87 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificio exento de 602 m^2 construidos, sobre una parcela de 1060 m2 según registro y catastro compuesto de planta baja destinado actualmente a equipamiento religioso.

Se encuentra alquilado hasta agosto de 2028 con una renta de 9.600 Eur/año, aunque nos confirman que a principios de este año el inquilino ha dejado el local vacío, por lo que se encuentra disponible.

Se considera por tanto, continua en alquiler con rentas de mercado, con un % de desocupación prevista del 30%. Asi mismo se considera un CAPEX en reforma y puesta a punto de 72.500 Eur en el ejercicio 2025.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 09. M.RENTAL_AF_17



ACTIVO grupo MASA:	MASAK_AF_17		
Empresa:	MASA CAPITAL, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000068 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE BRISA DE LA, 14 ESC. 1 PLTA. 8º PTA. 8		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	45297	**Registro:**	TORREVIEJA 3
% propiedad:	100	**Propietario:**	TERRENOS MATA SA
Referencia catastral:	6490901YH0069S0095FO		
Superficie activo:	36,49 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	Pablo Andrés Luján		
Inicio contrato:	03/05/2024	**Fin contrato:**	03/05/2025
Renta mensual:	6.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	92.005,71 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda apartamento nº 8 de la octava planta alta de un edificio exento compuesta de sótano para almacén, planta baja para portal y nueve plantas altas para viviendas.

Alquilada con contrato de mayo de 2024, por renta bruta anual de 6.000 Euros. Se prorroga la renta actualizándola según IPC estimado. Una vez terminada se considera su alquiler por renta de mercado actualizada a 11,84 Eur/m2 y mes para 2044. Se considera un grado de desocupación y morosidad estimada en total del 23 % .

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 10. UNINSA_AF_63 / 64 / 65 / 66



Viviendas en planta baja y alta nº 5 y las oficinas en planta baja y alta nº 6 dentro de un conjunto formado por dos bloques de apartamentos, viviendas unifamiliares y locales.

Se encuentran arrendadas las dos viviendas, encontrándose libres las oficinas.

Nombre Contrato	Contrato	Fecha	Duración contrato	Periodicidad	Renta Bruta Anual	U. R.	Nº Periodos Actualización	Periodicidad
Planta baja 5	☑	18/01/2022	5	Anual	9.300,00	☑	5	Semestral
Piso alta 5	☑	16/02/2022	5	Anual	9.300,00	☑	8	Cuatrimestral

Las viviendas se estiman que se cumplen plazos legales según la LAU y al terminar se alquilan a rentas de mercado, con ratios de desocupación y morosidad estimados del 6 % y gastos necesarios del 10 %.

Se plantea que se arrienden las dos oficinas en 2026 con rentas de mercado, considerando unos ratios de desocupación más morosidad prevista del 6 % en ambos casos y unos gastos del 5%.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_63

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_12		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000045 - 2		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE CRETA, 63 PLTA. 0 PTA. 6		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58660	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5151701YH1355S0051AQ		
Superficie activo:	79,91 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	116.663,52 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_64

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_13		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000045 - 4		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE CRETA, 63 PLTA. 1º PTA. 6		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58668	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5151701YH1355S0053DE		
Superficie activo:	73,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	91.277,66 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_65

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_14		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000045 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE CRETA, 63 PLTA. 0 PTA. 5		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58658	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5151701YH1355S0046OX		
Superficie activo:	79,91 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Nicolas Wim Luijendijk		
Inicio contrato:	18/01/2022	**Fin contrato:**	18/01/2027
Renta mensual:	9.300,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	197.813,14 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_66

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_15		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000045 - 3		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE CRETA, 63 PLTA. 1º PTA. 5		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58666	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5151701YH1355S0052SW		
Superficie activo:	83,11 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Alejandro Miller		
Inicio contrato:	16/02/2022	**Fin contrato:**	16/02/2027
Renta mensual:	9.300,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	185.705,50 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 10bis. UNINSA_AF_02



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_02		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000079 -		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE CHIPRE, 64		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:		**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, SA
Referencia catastral:	5154401YH1355S0001WS		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	22.330,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	10.864.485,77 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINAMICO		

Parcelas de terreno dentro de la urbanización Gran Alacant, próxima a la salida hacia la carretera N-332. Finca 49701

- Parcela denominada Chipre nº 64, forma rectángulo regular, de 22.365 m2 según catastro y 22.330 m2 según registro. Se encuentra desocupada y sin vallar, libre de vegetación y edificaciones. Tiene un aprovechamiento techo de 18.534 m^2 para uso residencial libre, para unas 200 parcelas resultantes para viviendas de unos 93 m^2c. Suelos para desarrollar a medio plazo, valorados en 10.864.485,77 Eur.

NO se proyectan rentas a corto plazo con este activo en los flujos de caja de SOCIMI.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 11. UNINSA_AF_67 / 68 / 69 / 70



Conjunto de 4 viviendas en unos bloques de viviendas unifamiliares y de apartamentos entono a las zonas comunes de paso y piscina. Viviendas todas iguales con 71 m2 totales y 2 dormitorios con baño y aseo.

Se trata de las viviendas nº 95 , 108, 104 y 105 . En este activo se encuentran alquiladas las 108 y 104.

Contrato								
Nombre Contrato	Contrato	Fecha	Duración contrato	Periodicidad	Renta Bruta Anual	U. R.	Nº Periodos Actualización	Periodicidad
101	☑	01/08/2022	5	Anual	6.132,00	☐	3	Anual
108	☑	01/07/2018	1	Anual	6.216,00	☐	1	Anual
104	☑	01/01/2021	5	Anual	6.804,00	☐	2	Anual

Se considera al finalizar contrato, junto a la vivienda hoy no alquilada, continuar arrendadas con renta de mercado actualizadas de 8,75 Eur/m2 y mes, actualizándose al IPC considerado con coeficientes de desocupación considerada del 5 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_67

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_16		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 95		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56688	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0556KZ		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.172,48 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

UNINSA_AF_68

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_17		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 4		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 108		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56714	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0108LX		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Antonia Peñalver		
Inicio contrato:	01/01/2021	**Fin contrato:**	01/01/2026
Renta mensual:	6.804,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.014,70 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_69

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_18		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 3		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 104		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56706	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0104GK		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	Antonio Pascual Navarro		
Inicio contrato:	01/07/2018	**Fin contrato:**	01/07/2025
Renta mensual:	6.216,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.172,48 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

UNINSA_AF_70

ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_19 bis		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 5		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 105		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56708	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0105HL		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:			
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.406,57 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 12. UNINSA_AF_71



ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_20		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000047 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CHIPRE, 76 PTA. 79		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	51694	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, SL
Referencia catastral:	4951901YH1345S0048AB		
Superficie activo:	122,74 m²		
Superficie suelo:	388,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	309.050,15 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Vivienda unifamiliar aislada, sobre una parcela de 400 según registro (comprobada de 388 m2) y 468 en catastro, compuesta de sótano almacén y garaje y planta baja y alta para vivienda , conectadas mediante escalera interior. Tiene 3 dormitorios con 3 baños.

El resto de parcela no ocupador por la vivienda se destina a zona ajardinada y pavimentada, piscina y aparcamiento de vehículos. Se encuentra sin alquilar y se plantea su arrendamiento por rentas de mercado actual actualizada a 2026 en 9,62 Eur/m2 y mes, con un porcentaje de desocupación considerados del 10 % . Dicha renta se considerará actualizada todos los años con el índice de IPC previsto.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 13. UNINSA_AF_72



ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_21		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000073 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE VENTURA SELVA GONZALEZ, 9 PTA. 28		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58999	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	4549101YH1344N0011AD		
Superficie activo:	106,00 m²		
Superficie suelo:	297,70 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	11 MENSUAL
Inquilino:	Oleksandr Kucherenko		
Inicio contrato:	12/07/2024	**Fin contrato:**	12/06/2025
Renta mensual:	21.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	353.070,96 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela de 297.70 m2 según registro compuesta de planta sótano diáfano, baja y alta (3 dormitorios y 2 baños) para vivienda , conectadas mediante escalera interior. El resto de parcela no ocupador por la vivienda se destina a zona ajardinada y pavimentada, piscina y aparcamiento de vehículos.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Forma parte de un residencial de mayores dimensiones, con cuota de participación. Se encuentra alquilada en el momento actual con contrato reciente, con fecha del 12/07/2024, con una duración de 11 meses, prorrogables

Renta bruta mensual= 2.000 euros, para alquiler por meses. Renta bruta anual= 24.000 euros, debido a que incluye toda la vivienda amueblada y equipada, según inventario del contrato, se reduce en un 10 % atribuyendo el 90 % al inmueble y 10% a equipamientos.

En 2025, se estima alquilada por rentas de mercado, en 11,16 Eur/m2 y mes, con una tasa de desocupación del 15%.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 14. UNINSA_AF_73



ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_22		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000067 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 ESC. 5 PLTA. 1º PTA. 3		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56504	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR SANTA POLA S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0255IA		
Superficie activo:	71,58 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	135.295,40 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda en conjunto formado por bloques de viviendas unifamiliares y de apartamentos en planta baja y alta entono a las zonas comunes de paso y piscina.

Se valora la vivienda nº 3 del bloque nº 5. La vivienda cuenta con un jardín que le sirve de acceso de 71.58 m2.

Vivienda desocupada en el momento actual, se prevé su arrendamiento por rentas de mercado previstas (10,35 Eur/m2 y mes) con un porcentaje de desocupación previsto del 30 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 15. UNINSA_AF_01



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_01		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000023 - 2		
Tipología inmueble:	EDIFICIO COMERCIAL. Local 02		
Dirección:	CALLE CRETA, 66A		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	49681	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L
Referencia catastral:	5454502YH1355S0002GD		
Superficie activo:	3.525,64 m²		
Superficie suelo:	5.943,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	20 ANUAL
Inquilino:	GABE MARKET S.L.		
Renta mensual:	222.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	3.155.479,01 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Local exento sobre una parcela de 5.943 m2 con fachada las calles Creta y Josefina Cases Martínez.

Se compone de planta baja y alta destinadas a zona de atención al público y almacén.

Se compone de la suma de dos naves adosadas:

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

LOCAL 01, con 1.941,13 m2 de planta baja más 657,09 m2 de planta alta, con un total de 2.598,22 m2.

Alquilado con contrato con fecha del 01/03/2021, con una duración de 20 años, con fecha efectiva de comienzo del 1/10/2021 hasta el 30/09/2041.

Renta bruta mensual = 12.000 euros (144.000 Eur/año)

LOCAL 02, con 672,04 m2.

Alquilado con contrato con fecha del 02/02/2024, con una duración de 18 años, con fecha efectiva de comienzo del 1/05/2024 al 30/04/2042.

Renta bruta mensual = 6.500 euros (78.000 Eur/año)

Una vez finalizados contratos, se consideran que se reanudan arrendamientos con rentas de mercado calculadas. Se considera una renta potencial de 7,70 Eur/m2 para el local de 672 m2 y de 6 Eur/m2 para el otro local.

Se les aplica un % de morosidad y desocupación total que equivale al 16%, con unos gastos del 5%.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 16. UNINSA_AF_03



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_03		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000026 - 2		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE CANARIAS, 4B. MANZANA C5 DEL POLIG. 3.2		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58168	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	6751801YH1365S0006LZ		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	6.990,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	6.241.851,08 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

Parcela vacante sin edificar en la UA-C del Polígono 3.2 de Gran Alacant, con las siguientes características:

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

>Parcela C5; mide un total de 7728m^2, de los que 738m^2 son para zona de dotaciones, por tanto, la parcela neta edificable es de 6990 m^2. Por la descripción de los linderos registrales la parcela C5 es el suelo vacante situado más al noroeste de la UA-C.

La propiedad plantea el desarrollo de la fase IV SOLEROS con 27 viviendas, para las que se establece una inversión CAPEX a efectos de la edificación de dicha promoción con unas cantidades de 1.470.000 Euros en el ejercicio 2027 y de 1.500.000 Eur en el 2028, con una inversión total de 2.970.000 Euros para la ejecución de las 27 viviendas de unos 90 m2c. de media más 30 m2 de garaje (en línea con el resto de fases *SOLERO*).

En 2029 se pondrían en carga los arrendamientos, considerando las unidades a un alquiler de 1.320 eur/mes (11 Eur/m2 y mes), con un porcentaje de desocupación del 10 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 17. UNINSA_AF_04



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_04		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000024 - 2		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE CRETA, 31		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58014	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	5453601YH1355S0001RS		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	1.493,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	433.774,26 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

Parcela de terreno dentro de la urbanización Gran Alacant, próxima a la salida hacia la carretera N-332.

- Parcela A1. Parcela de forma irregular asimilable a un triángulo rectángulo con su lado mayor cóncavo ubicado en la esquina de la calles Creta y Josefina Cases Martínez. Cuenta con una superficie según catastro y registro de 1.493 m2. Se encuentra desocupada y sin vallar. Tiene un Aprovechamiento techo inscrito: 747 m2.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

La propiedad plantea el desarrollo de 5 viviendas (sobre los 80 m2c./ud.) y 3 elementos de locaL comercial (82 m2/ud.), con inversión CAPEX para la edificación de la obra nueva planteada. La inversión se llevaría a cabo en los ejercicios 2025 y 2026 con inversión anual de 600.000 euros que totalizaría la inversión total en 1.200.000 Eur.

En 2027 se iniciaría el arrendamiento de 118.680 Eur, de las 5 viviendas a 1.250 Eur/ud. y de 1.000 Eur por unidad de local. Se estima una tasa de desocupación del 20 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 18. UNINSA_AF_05



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_05
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000075 -
Tipología inmueble:	52 VIVIENDAS UNIF. ADOSADAS + 13 GARAJES
Dirección:	CALLE CANARIAS, 4B BLQ. I (viv. 42 a 52) / II (viv. 23 a 41) / III (viv. 1 a 22) + 13 gar.
Municipio:	-
Provincia:	
Finca registral:	**Registro:**
% propiedad:	**Propietario:**
Referencia catastral:	
Superficie activo:	--
Superficie suelo:	--
Alquilado 31/08/24:	SI **Duración del alquiler:** 11 MENSUAL
Inquilino:	Varios (viv. 49/51/52)
Inicio contrato:	30/07/2024 **Fin contrato:** 30/06/2025
Renta mensual:	45.600,00 €
Valor neto mercado a 31/10/2024:	4.782.590,17 €
Método valoración:	COMPARACIÓN

Promoción 52 Viviendas unifamiliares adosadas en una promoción dividida en 3 fases. (11 viv. Finalizadas en fase I). En este activo se incluye las fases II y III por ejecutar.

-FASES II Y III: Promoción de la Fase II y III de 41 Viviendas Solero en Parcela C2 del 3.2 de Gran Alacant

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

FASES	Sup. manzanas	Ed. Consumida	Oc. Consumida	Ed. Propuesta	Oc. Propuesta
FASE-I	742m²	920,40m²	480,40m²	920,40m²	480,40m²
FASE-II	979m²	0,00 m²	0,00m²	1.723,16m²	899,67m²
FASE-III	1.679m²	0,00 m²	0,00m²	1.976,81m²	1.034,94m²
Total Sup (m2). C2	3.776m²	920m²	480m²	4.620m²	2.415m²

> FASE II: En dicha Fase se entregarán las viviendas correspondientes a la Fase 11 (23-41), la calle de acceso a las mismas, el parking común situado bajo las viviendas de la Fase 1 y la zonas de los aparcamientos AP 25, 26,27.

> FASE III: En dicha Fase se entregarán las viviendas correspondientes a la Fase 111 (1-22), la calle de acceso a las mismas y las zonas comunes de toda la parcela.

Este activo por tanto necesitará un CAPEX en inversión para la finalización y construcción de las fases II y III respectivamente, planteados de 1.680.000 Eur para el ejercicio de 2025 y de 1.920.000 a lo largo de 2026.

Con esto se plantea el arrendamiento con contratos de mercado considerando la promoción terminada ya para el ejercicio 2026 y 2027 respectivamente para las fases II y III.

Considerándose rentas de mercado, alquieres de 1.250 Eur/ud. mes y un grado de desocupación del 10 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 19. UNINSA_AF_06



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_06		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000027 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL. Supermercado		
Dirección:	CALLE CRETA, 47		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58119	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	5151701YH1355S9997IZ		
Superficie activo:	1.898,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	30 ANUAL
Inquilino:	Aldi San Isidro Supermercados S.L.		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	3.226.965,17 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Conjunto formado por viviendas unifamiliares y locales comerciales que conforman una parcela muy alargada entre dos viales, justo valorándose la parcela que se sitúa en el extremo más oriental con acceso desde la avenida Rosa Lopez Sempera, eje de acceso a Gran Alacant.

Se valoran el local ubicado sobre la parcela PM8, compuesto de una planta baja para aparcamiento y local, planta alta para local, sobre una parcela de 5.443 m2., se encuentra en funcionamiento como supermercado ALDI.

Alquilado con contrato con fecha del 15/01/2021, se considera que la relación arrendaticia se iniciará una vez entregada la nave. Adoptamos como fecha del inicio 1/12/2021 (2022, fecha de construcción según catastro). Por tanto, consideramos que el plazo de 24 meses de renta ya habría pasado.

El fin del contrato seria el 1/12/2051.

La renta actual se considera por tanto ya de 21.000 EUr/mes (252.000 Eur/año), restantes durante 28 años, actualizándose con IPC. La propiedad considera al terminar el alquiler a largo plazo una renovación del mismo con actualización anual de IPC considerada debido a la tipología del inmueble.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 20. UNINSA_AF_07



Conjunto de 36 parcelas de forma trapezoidal y topografía sensiblemente plana, con acceso desde calles asfaltadas y consolidadas de la zona residencial de Gran Alacant.

Forma parte de un conjunto residencial con viviendas acabadas en fases anteriores, disponiendo de zonas comunes de piscina.

La parcela está formada por un conjunto de 36 viviendas adosadas en división horizontal nº 195 a 230, que no han iniciado la construcción, por lo tanto resultan ser 36 parcelas para viviendas unifamiliares.

Se estiman unos CAPEX como inversión en ejecución de un total de 1.980.000 euros/anual en los ejercicios 2026 y 2027 para la edificación de las 36 viviendas para tenerlas finalizadas a finales de 2027 y entrar en carga el arrendamiento de las mismas en 2028.

Se estiman unas rentas de mercado de alquiler de 13,81 Eur/m2 y mes para 2027 con una tasa de desocupación del 90 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_07		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000028 - 2		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (Vivienda DH no construida)		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 195		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56888	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	5253901YH1355S9998LX		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	62,80 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	35.155,39 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_07		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000072 -		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (35)		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 parcelas 196 a 230		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56958	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S9998LX		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	61,30 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.584.027,88 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 21. UNINSA_AF_08



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_08		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000034 - 3		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	CALLE DE MURCIA, S/N PLTA. 0 PTA. 3		
Municipio:	-MURCIA		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	6299	**Registro:**	MURCIA 7
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	7122802XG7972S0001UB		
Superficie activo:	408,65 m²		
Superficie suelo:	818,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	GRUPO SEBASTIÁN ROSADO S.L.		
Inicio contrato:	01/08/2022	**Fin contrato:**	01/08/2027
Renta mensual:	18.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	267.872,46 €		
Método valoración:			

Edificio aislado en interior parcela de 818 m^2, de uso comercial, 2 plantas sobre rasante sin plantas bajo rasante y de 18 años de antigüedad según documentación catastral obtenida.

El edificio se enclava retranqueado de todos los linderos de la parcela y se divide en 3 locales independientes con acceso individual cada unos de ellos, compartiendo espacio exterior no edificado.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

La forma del edificio es rectangular con una semicircunferencia al norte. La parte rectangular se divide en 2, local nº 2 al este y local nº 3 al oeste, que dispone de escalera interior de acceso a una segunda planta para este mismo local. La semicircunferencia la ocupa el local nº 1.

Se ubica en una urbanización residencial con campo de golf, con escaso suelo destinado a suelo comercial, siendo este valorado prácticamente el único edificado en la actualidad. La urbanización en que se ubica está ejecutada al 30% aproximadamente, estando la mayor parte de esta zona edificada.

Local alquilado en conjunto con contrato del 1/08/2023 por cinco años, a partir de ahí se considera su continuación en arrendamiento con rentas calculadas de mercado actualizadas para 2025 en 5,92 Eur/m2 y mes con porcentaje de desocupación y morosidad conjunto del 11%, con actualización conforme IPC estimado.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo_22.

UNINSA_AF_09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/36/38/39/40



27 fincas registrales uso de locales comerciales situados en el Centro Comercial de la urbanización Camposol ubicada en el P.P. EL SALADILLO, que se desarrolla en 3 plantas, una denominada registralmente como sótano, aunque tiene fachada sobre rasante, otra planta principal donde se ubican la mayoría de los locales y una planta alta de servicio de algunos locales. La edificación cuenta con un total de se ubica en una parcela de 15.398,64 m^2 cuyo espacio no ocupado por la edificación se destina a zonas de acceso, de circulación y aparcamiento, que son zonas comunes al exterior.

Conforman debido a agrupaciones un total de 23 locales.

Los locales situados en planta baja son los siguientes;

- LOCAL 11, registral 58.281, destinado actualmente a supermercado (arrendado).

- LOCAL 12, registral 58.283, destinado a comercio

- LOCAL 20, registral 58.299, cerrado, relacionado con el local 12 como se dirá.

- LOCAL 14, registral 58.287, destinado a óptica

- LOCAL 18, registral 58.295, destinado actualmente a restaurante.

- LOCAL 19, registral 58.297, destinado a comercio servicios.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

- LOCAL 21, registral 58.301, destinado a salón de juegos.

- LOCAL 22, registral 58.303, destinado a cafetería.

- LOCAL 23, registral 58.305, destinado a empresa y materiales de construcción.

- LOCAL 24, registral 58.307, destinado a comercio suministro eléctrico.

- LOCAL 25, registral 58.309, destinado a restaurante chino.

- LOCAL 26, registral 58.311, destinado a cafetería-restaurante.

- LOCAL 27, registral 58.313, destinado a bar-restaurante.

- LOCAL 28, registral 58.315, destinado a comercio de comunicaciones.

- LOCAL 30, registral 58.319, destinado a pizzeria.

- LOCAL 36, registral 58.333, destinado a espacio para cajero.

- LOCAL 38, registral 58.335, destinado a comercio.

- LOCAL 39, registral 58.337, destinado a bar.

- LOCAL 40, registral 58.339, destinado a bar-cafetería.

Los locales que se ubican en la denominada planta sótano son:

- LOCALES 42 a 45, registrales 58.259, 58.261, 58.263 y 58.265, unidos destinados a comercio multiprecio.

- LOCAL 46, registral 58.267 destinado a bar.

- LOCAL 48, registral 58.271, sin uso en bruto

- LOCAL 49, registral 58.273, sin uso aparentemente acondicionado.

Por último, los LOCALES 52, 53 y parte del 54 valorados se unifican en la finca registral 63.135, están en bruto sin uso y se sitúan en el edificio secundario detrás de la gasolinera.

Se ubican en una urbanización residencial turística enfocada inicialmente al turismo británico y que se ubica junto a la autovía por la que se accede a unos 20 km de la Bahía de Mazarrón, siendo por tanto una situación estratégica tanto para el servicio de la urbanización como para el paso hacia la zona costera.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_09

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_09		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 29		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 11		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58281	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0013MM		
Superficie activo:	3.038,37 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	CONSUM, S.COOP.V.		
Renta mensual:	294.005,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.756.560,15 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Inicio contrato CONSUM, S COOP, V, SA del 3/06/2005 hasta el 3/06/2035.

UNINSA_AF_10/14

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_10/14		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 30		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 12 Y 20		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58283	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0014QQ		
Superficie activo:	2.691,95 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	YUQIN YAN / PROFESSIONAL AND LEGAL SOLUTIONS. SL		
Inicio contrato:	01/01/2023	**Fin contrato:**	01/01/2033
Renta mensual:	157.894,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.602.845,90 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_11

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_11		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 27		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 14		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58287	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0016EE		
Superficie activo:	72,22 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	GERMANOPTIC, SL		
Inicio contrato:	01/11/2015	**Fin contrato:**	01/11/2025
Renta mensual:	15.708,80 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	53.766,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_12

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_12		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 28		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 18		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58295	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0020RR		
Superficie activo:	129,77 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	12 ANUAL
Inquilino:	BOLLYWOOD INDIAN, S.L.		
Inicio contrato:	30/09/2013	**Fin contrato:**	30/09/2025
Renta mensual:	15.728,90 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	93.545,96 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_13

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_13		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 19		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58297	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0021TT		
Superficie activo:	129,77 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	GROUP COMPUSURF SPAIN, SL/AVAL TELECOM SA		
Inicio contrato:	01/12/2022	**Fin contrato:**	01/12/2027
Renta mensual:	22.804,10 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	93.545,96 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_15

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_15		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 3		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 21		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58301	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0023UU		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	15 ANUAL
Inquilino:	SERRASAN 2021, SL		
Inicio contrato:	04/11/2013	**Fin contrato:**	04/11/2028
Renta mensual:	23.533,70 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_16

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_16		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 4		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 22		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58303	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0024II		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	LEATHERLAND, JAY		
Inicio contrato:	16/11/2021	**Fin contrato:**	16/11/2031
Renta mensual:	25.368,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_17

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_17		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 5		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 23		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58305	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0025OO		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:	INVERS 2002, SL		
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	15.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_18

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_18		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 6		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 24		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58307	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0026PP		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	TEEJAY ELECTRICAS, SL		
Inicio contrato:	30/04/2023	**Fin contrato:**	30/04/2033
Renta mensual:	22.800,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_19

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_19		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 7		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 25		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58309	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0027AA		
Superficie activo:	273,55 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	JIN, WEIPING		
Inicio contrato:	01/03/2023	**Fin contrato:**	01/03/2033
Renta mensual:	24.664,40 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	144.015,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_20

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_20		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 31		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 26		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58311	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0028SS		
Superficie activo:	666,72 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	MAZARRON ENTERTAINMENTS, S.L.		
Renta mensual:	42.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	420.427,09 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Duración contrato M. Mackenzie (ex Mazarrón Entertaniments, SL), del 1/03/2023 hasta el 31/12/2033.

NINSA_AF_21

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_21		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 9		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 28		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58315	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0030AA		
Superficie activo:	111,74 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	GROUP COMPUSURF SPAIN, SL		
Inicio contrato:	30/04/2023	**Fin contrato:**	30/04/2033
Renta mensual:	15.975,40 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	80.548,85 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_22

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_22		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 10		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 30		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58319	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0032DD		
Superficie activo:	369,97 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	12 ANUAL
Inquilino:	PAULINE CASWELL Y SUZANNE JILL, CB		
Inicio contrato:	02/01/2013	**Fin contrato:**	02/01/2025
Renta mensual:	21.213,20 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	173.844,17 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_23

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_23		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 11		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 36		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58331	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0038LL		
Superficie activo:	56,79 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	15 ANUAL
Inquilino:	MANAGEMENT SERVICES SOLICITORS AND TAX, SL		
Inicio contrato:	03/10/2023	**Fin contrato:**	03/10/2038
Renta mensual:	12.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	42.279,24 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_24

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_24		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 12		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 38		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58335	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0040KK		
Superficie activo:	105,77 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	BOOKMARK IBERIA, SL		
Inicio contrato:	31/01/2023	**Fin contrato:**	31/01/2033
Renta mensual:	14.796,70 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	76.245,33 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_25

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_25		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 13		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 39		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58337	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0041LL		
Superficie activo:	56,79 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	FRAIN, MELISSA JENNA		
Inicio contrato:	31/12/2022	**Fin contrato:**	31/12/2032
Renta mensual:	12.396,70 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	42.279,24 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_26

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_26		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 14		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 40		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58339	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0042BB		
Superficie activo:	53,86 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	GARY JOSEPH PULHAM		
Inicio contrato:	01/04/2023	**Fin contrato:**	01/04/2033
Renta mensual:	18.942,10 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	38.825,50 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_27 / 28 / 29 / 30

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_27-28-29-30		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 15		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 42 A 45		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58259	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0002GG		
Superficie activo:	822,93 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	15 ANUAL
Inquilino:	HAICHUN ZHAN		
Inicio contrato:	15/11/2021	**Fin contrato:**	15/11/2036
Renta mensual:	72.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	525.061,98 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_31

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_31		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 19		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 46		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58267	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0006LL		
Superficie activo:	204,92 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	MCKENZIE Y MAUL, CB		
Inicio contrato:	28/09/2018	**Fin contrato:**	28/09/2028
Renta mensual:	25.755,40 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	107.653,88 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_32

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_32		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 20		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 48		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58271	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0008ZZ		
Superficie activo:	202,98 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:			
Inicio contrato:	01/06/2015	**Fin contrato:**	01/06/2025
Renta mensual:	294.005,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	102.124,01 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_33

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_33		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 21		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 27		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58313	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0029DD		
Superficie activo:	111,74 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	SUSAN LUMLEY		
Inicio contrato:	18/03/2024	**Fin contrato:**	18/03/2034
Renta mensual:	19.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	80.548,86 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

UNINSA_AF_36

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_36		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 22		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 49		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58273	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0009XX		
Superficie activo:	202,98 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:			
Inicio contrato:	01/06/2015	**Fin contrato:**	01/06/2025
Renta mensual:	294.005,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	106.634,70 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

UNINSA_AF_38 / 39 / 40

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_38-39-40		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000035 - 23		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (sotano)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. 52 A 54		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	63135	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	6415901XG4761N0044XX		
Superficie activo:	340,08 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:			
Inicio contrato:	01/06/2015	**Fin contrato:**	01/06/2025
Renta mensual:	294.005,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.102,23 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Todos los locales salvo 3 (_AF32 / 36 / 38-39-40) se encuentran alquilados con distintos contratos de arrendamiento con distintas periodicidades desde los 5 hasta los 15 años con fechas desde 2013 al año 2024. La mayor parte tienen contratos a 10 años.

Nivel	Puerta	Resto
0	11	UNINSA_AF_09
0	12 Y 20	UNINSA_AF_10/14
0	14	UNINSA_AF_11
0	18	UNINSA_AF_12
0	19	UNINSA_AF_13
0	21	UNINSA_AF_15
0	22	UNINSA_AF_16
0	23	UNINSA_AF_17
0	24	UNINSA_AF_18
0	25	UNINSA_AF_19
0	26	UNINSA_AF_20
0	27	UNINSA_AF_33
0	28	UNINSA_AF_21
0	30	UNINSA_AF_22
0	36	UNINSA_AF_23
0	38	UNINSA_AF_24
0	39	UNINSA_AF_25
0	40	UNINSA_AF_26
0	42 A 45	SOTANO. UNINSA_AF_27-28-29-30
0	46	SOTANO. UNINSA_AF_31
0	48	SÓTANO. UNINSA_AF_32
0	49	SÓTANO. UNINSA_AF_36
0	52 A 54	SÓTANO- UNINSA_AF_38-39-40

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Nombre Contrato	Contrato	Fecha	Duración contrato	Periodicidad	Renta Bruta Anual
11	☑	01/06/2015	10	Anual	294.004,92
12-20	☑	01/01/2023	10	Anual	157.894,20
14	☑	01/11/2015	10	Anual	15.708,84
18	☑	30/09/2013	12	Anual	15.728,88
19	☑	01/12/2022	5	Anual	22.804,08
21	☑	04/11/2013	15	Anual	23.553,72
22	☑	16/11/2021	10	Anual	25.368,00
23	☐				15.000,00
24	☑	30/04/2023	10	Anual	22.800,00
25	☑	01/03/2023	10	Anual	24.664,44
26	☑	07/12/2022	10	Anual	42.000,00
27	☑	18/03/2024	10	Anual	19.200,00
28	☑	30/04/2023	10	Anual	15.975,36
30	☑	02/01/2013	12	Anual	21.213,24
36	☑	03/10/2023	15	Anual	12.000,00
38	☑	31/01/2023	10	Anual	14.796,72
39	☑	31/12/2022	10	Anual	12.396,72
40	☑	01/04/2023	10	Anual	18.942,12
42-45	☑	15/11/2021	15	Anual	72.000,00
46	☑	28/09/2018	10	Anual	25.755,36

A partir de la finalización de los distintos contratos se estiman las rentas de mercado en 4,81 Eur/m2 y mes para los locales grandes, 6,49 Eur/m2 y mes para los pequeños y 5,16/5,90 Eur/m2 y mes para el resto de los locales. A estos se les aplicara % de desocupación y morosidad conjuntamente del 6, 11 o 31% dependiendo de los mismos con actualización anuales mediante IPC asumido.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 23. UNINSA_AF_34



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_34		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000036 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	AVINGUDA DIAGONAL, 381 PLTA. 0 PTA. 3		
Municipio:	-BARCELONA		
Provincia:	BARCELONA		
Finca registral:	20621N	**Registro:**	BARCELONA 4
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL S.A
Referencia catastral:	9933102DF2893D0003YP		
Superficie activo:	78,94 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	AMKUNA BD 381,S.L.		
Inicio contrato:	13/03/2020	**Fin contrato:**	13/03/2030
Renta mensual:	19.983,50 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	321.806,33 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Local comercial en edificio otro uso, que forma parte de un edificio de diez plantas sobre rasante . Presenta una fachada como de 3 m. de longitud abierto a escaparate, destinado a Supermercado express 24 h.

Presenta una superficie en planta baja de 25,63 m2 y un sótano de 53,31 m2.

Alquilado con contrato del 13/03/2020 por diez años, con renta actualizable anualmente con IPC.

Se estima las rentas de contrato actuales hasta el periodo de su vencimiento que se prorroga el alquiler con renta de mercado de 28,45 Eur/m2 y mes actualizada con un % de morosidad y desocupación estimado del 9 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 24. UNINSA_AF_37



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_37		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000038 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE CANARIAS, 12 PTA. 13		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	42466	**Registro:**	SANTA POLA
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	6447701YH1364N9998HQ		
Superficie activo:	173,66 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	3 ANUAL
Inquilino:	Antonio Navarro López		
Inicio contrato:	30/10/2022	**Fin contrato:**	30/10/2025
Renta mensual:	11.400,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	123.709,78 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Local dentro de un conjunto formado por viviendas unifamiliares y locales comerciales.

Se valoran el local ubicado sobre la parcela H13, compuesto de planta baja y alta sobre una parcela de 361.70 m2, con 173,66 m2c. Se destina a venta de azulejos y pavimentos para la construcción.

Local arrendado según contrato del 30/10/2022 por una duración de 3 años. Se tiene en cuenta la permanencia de contrato con renta obtenida del mercado y actualizada en 6,56 Eur/m2 y mes, con un porcentaje de desocupación y morosidad asumida del 6 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 25. UNINSA_AF_41/42/43/51/53/59



Conjunto de locales (3) y oficinas (3) relativamente agrupados con diferentes inquilinos.

Se ubican en dos edificios (Gabriel Miró, 3 y Gabriel Miró, 4).

En Gabriel Miró, 3 se sitúan 2 locales de planta baja con entreplanta y dos oficinas en planta primera.

En Gabriel Miró, 4 se sitúan un conjunto de local (sótano y planta baja) y oficinas (entreplanta, primera y segunda).

Así mismo pertenece un cajero situado en la explanada de Carrefour.

Todo el conjunto de locales y 2 de las oficinas, así como el cajero se encuentran arrendados con distintos contratos de arrendamiento con una renta bruta anual total de 352.800 euros.

Se consideran a la finalización del cálculo de los flujos de caja por las rentas de contrato, sigan en pie los alquileres con rentas calculadas de contrato, actualizadas a finales 2024 en 7,27 eur/m2 y mes para las oficinas y 21,31 Eur/m2 y mes para los locales. Ambas se corregirán con un porcentaje de desocupación y morosidad conjunto del 9 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_41
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 1
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 2
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT
Provincia:	ALICANTE
Finca registral:	32765
% propiedad:	100
Registro:	ALACANT 2
Propietario:	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	9970304YH1497B0011QR
Superficie activo:	399,00 m²
Superficie suelo:	--
Alquilado 31/08/24:	SI
Duración del alquiler:	7 ANUAL
Inquilino:	GASTRONELLA
Inicio contrato:	01/03/2024
Fin contrato:	01/03/2031
Renta mensual:	44.200,00 €
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.235.152,22 €
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_42
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 2
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 3
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT
Provincia:	ALICANTE
Finca registral:	32767
% propiedad:	100
Registro:	ALACANT 2
Propietario:	UNION INTERCONTINENTAL S.A
Referencia catastral:	9970304YH1497B0012WT
Superficie activo:	186,00 m²
Superficie suelo:	--
Alquilado 31/08/24:	SI
Duración del alquiler:	7 ANUAL
Inquilino:	INBOCA
Valor neto mercado a 31/10/2024:	643.174,98 €
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN

Inicio contrato 1/1/2022 hasta el 31/12/2027

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_53		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 -		
Tipología inmueble:	OFICINA EN EDIFICIO (2)		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1º PTA. 1		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	20187	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	9970303YH1497B0006DW		
Superficie activo:	993,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	9 ANUAL
Inquilino:	Masa-Pistamed-Medquality y otros		
Renta mensual:	177.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.957.182,21 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Se

Incluyen los contratos a Pistamed International, SL del 1/04/2020 al 31/03/2030; a Medquality properties, SLU, con fechas de inicio del 1/08/2023 al 31/07/2033 o Masa Capital, SL DEL 1/01/2023 AL 31/12/2032. Así mismo incluye otros contratos como El Barrio by Havana, SL, del 1/10/2024 al 1/10/2034; Sierra Laguna, SL, del 1/01/2024 al 31/12/2033, estas fechas son tambien para los contratos de Frutos del Fondo, SL, Montecid Resort, SL, Torre Brison, SL

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_43		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 6		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 1		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	20187	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	9970303YH1497B0001IB		
Superficie activo:	620,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	4 ANUAL
Inquilino:	Southern Stores		
Renta mensual:	60.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.818.551,86 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Inicio contrato 1/1/2022 hasta el 31/12/2026

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_59		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 8		
Tipología inmueble:	LOCAL. Cajero		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 0 PTA. 0		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:		**Registro:**	
% propiedad:		**Propietario:**	
Referencia catastral:			
Superficie activo:	1,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	Euronet 360		
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	6.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	44.980,34 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_51		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 3		
Tipología inmueble:	OFICINA EN EDIFICIO		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1º PTA. 2		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	32771	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	9970304YH1497B0014RU		
Superficie activo:	106,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	7 ANUAL
Inquilino:	ASEMAS		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	205.885,20 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Inicio contrato 1/6/2024 hasta el 1/06/2031

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 26. UNINSA_AF_44



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_44		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000039 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE EUSEBIO SEMPERE, 9 PLTA. 0 PTA. 3		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	29591	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL S.A.
Referencia catastral:	9365501YH1496E0147RZ		
Superficie activo:	795,52 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	25 ANUAL
Inquilino:	SUPERMERCADOS CHAMPION S.A.		
Inicio contrato:	08/03/2016	**Fin contrato:**	08/03/2041
Renta mensual:	47.940,50 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	705.508,85 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Local de 795,52 m2c. en planta baja en los bajos de un edifico en altura.

Este local se encuentra arrendado bajo contrato por 25 años del 8/03/2016, de los que restan 17. La renta anual actualizada sería de 47.940,48 Eurs.

Al finalizar el contrato, debido a la tipología de supermercado con contratos a largo plazo aunque las rentas de mercado de la zona son mas altas, se considera que se renovaría con la renta similar actualizada por IPC, con una desocupación del 10%.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 26bis. UNINSA_AF_54



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_54		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000032 -		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (4)		
Dirección:	CALLE ULISES, 1		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	38072	**Registro:**	TORREVIEJA 3
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A
Referencia catastral:	5597801YH0059N0001EX		
Superficie activo:	4.317,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	30 ANUAL
Inquilino:	Varios		
Inicio contrato:	30/12/2002	**Fin contrato:**	30/12/2032
Renta mensual:	168.166,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	2.458.714,02 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Conjunto de 4 locales, tres en planta baja y uno en planta primera, en edificio exento compuesto de planta semisótano, baja y primera.

Se divide actualmente en cuatro locales, dos en planta baja (supermercado y restaurante) otro en semisótano (RC sales) y el último de ellos en la planta alta (MR COVER LAB ACADEMY SL)

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Nivel	Puerta	Resto	Tipo	Superficie	
0		SUPERMERCADO DIALPRIX	Comprobada	1.863,00	m²
0		RC SALES	Comprobada	1.429,00	m²
0		RESTAURANTE	Comprobada	665,00	m²
1º		MR COVER LAB ACADEMY SL	Comprobada	360,00	m²

Todos los locales se encuentran alquilados.

Contrato					
Nombre Contrato	Contrato	Fecha	Duración contrato	Periodicidad	Renta Bruta Anual
Contrato de Local Baja SUPERMER	☑	30/12/2002	30	Anual	105.756,00
Contrato de Local Baja RC SALES	☑	01/04/2024	5	Anual	15.600,00
Contrato de Local Baja RESTAURA	☑	01/12/2023	5	Anual	22.809,96
Contrato de Local PL. 1º MR COVEI	☑	22/02/2024	5	Anual	24.000,00

Los distintos contratos de alquiler son con los siguientes fecha de inicio y fin:

-Musgrave España, SAU, con fecha inicio y fin de contrato desde el 30/12/2002 al 30/12/2032

-RC Sales Group, SL, del 1/07/2024 al 30/06/2029

-Taverna Marina 2020, SL; del 1/07/2024 al 30/06/2029

-Mr. Cover Lab Academy, SL; del 1/03/2024 al 28/02/2029

A partir de la finalización de los distintos contratos de arrendamiento, se consideran rentas de mercado que oscilan entre los 4,31 y 6,06 Eur/m2 y mes dependiendo del local. Esta renta se actualizará conforme oscilación del IPC y se ajustará con un porcentaje de desocupación asumida del 10%.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 27. UNINSA_AF_45/56



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA AF_45		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000029 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	CALLE B SECTOR UBZ-2.5, 1E		
Municipio:	-MONFORTE DEL CID		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	13664	**Registro:**	NOVELDA
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	5672603YH0457S0001WH		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	15.366,00 m²		
Alquilado 31/08/24:		**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	581.019,63 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	UNINSA AF_56		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000029 - 2		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO. (Antena)		
Dirección:	CALLE B SECTOR UBZ-2.5, 1E		
Municipio:	-MONFORTE DEL CID		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	13664	**Registro:**	NOVELDA
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	5672603YH0457S0001WH		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	10,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	CABLE AIREWORLD S.A.U.		
Inicio contrato:	01/07/2020	**Fin contrato:**	01/07/2025
Renta mensual:	4.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	4.398,65 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Se trata de un suelo urbano consolidado para equipamientos de servicios., con acceso por vial. Se desdobla el activo con un suelo para albergar la caseta de antena con alquiler propio.

Se encuentra alquilado la caseta de antena, con contrato de 1/07/2020 por 5 años. Se considera su prórroga con incremento de IPC en las rentas.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 28. UNINSA_AF_55



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_55		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000033 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	AVENIDA INDUSTRIA, 39		
Municipio:	-IBI		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	22668	**Registro:**	IBI
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	0271001YH1707S1001SZ		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	4.986,60 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	50 ANUAL
Inquilino:	LIDL SUPERMERCADOS SAU		
Inicio contrato:	08/04/2022	**Fin contrato:**	08/04/2072
Renta mensual:	144.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	2.509.414,59 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Suelo de topografía llana la cual se encuentra edificada por una nave industrial de la cadena LIDL, tiene acceso directo a vial público asfaltado. Se ha ejecutado la construcción mediante el arrendamiento con facultad para edificar, por un plazo de 50 años, asimilable a un DERECHO DE SUPERFICIE.

El pago anual del canon por dicho derecho asciende a 144.000 Euros. Dicha cantidad se considera actualizable conforme variación IPC.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 29. UNINSA_AF_46



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_46		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000040 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
Dirección:	CALLE BERCHULES, S/N		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62199	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL S.A.
Referencia catastral:	4000801XG4740S0133TM		
Superficie activo:	107,00 m²		
Superficie suelo:	400,85 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	10 ANUAL
Inquilino:	SERRASAN 2021 S.L.		
Inicio contrato:	01/10/2022	**Fin contrato:**	01/10/2032
Renta mensual:	6.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	50.380,57 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificación desarrollada en planta baja exenta sobre una parcela de unos 400 m^2 y que actualmente se destina a lavandería tras transformación, presenta un aspecto acorde a la edad del edificio con una conservación normal.

Se sitúa en un entorno residencial, que fue concebido como turístico con movilidad vacacional y a pesar de encontrar una urbanización en la que se encuentran algunos elementos sin terminar como

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

algunos asfaltados o encintados de aceras, aunque en un porcentaje mínimo, el aspecto de la misma es limpio y practicable.

Local arrendado con contrato del 1/10/2022 por 10 años con una renta actual de 6.600 Eur/año. Una vez terminado el contrato se considera su alquiler por rentas de mercado con 4,49 Eur/m2 y mes, con un porcentaje de desocupación en conjunto del 5 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 30. UNINSA_AF_47 / 48 / 49 / 50



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_47 a 50		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000030 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO EN DESARROLLO		
Dirección:	CALLE JARA -SALADILLO, 4		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	15002/15004/15005/15007	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL S.A.
Referencia catastral:	6211201XG4761S0001TX		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	88.320,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.044.939,52 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

4 fincas registrales de Mazarrón, la 15002, 15004, 15005 y 15007, que se ubican en el interior de la parcela catastral 6211201XG4761S0001TX y que forma parte del Sector B del área A-05-07 o urbanización Camposol, que se inició a principio de la década de 2.000 y que no ha sido totalmente ejecutada ni por tanto, recepcionada por el Ayuntamiento.

Los terrenos valorados se encuentran en el sector B en una zona que no ha sido reparcelada ni ejecutada la urbanización, mientras que en este mismo sector y otros sectores del área completos, ha sido ejecutada la edificación e incluso edificado con los usos previstos correspondientemente a cada parcela.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Actualmente se observa que las parcelas previstas en el Plan Parcial que se aprobó definitivamente en la zona de estas fincas, no han sido ejecutadas ni registrado una reparcelación.

Suelos para desarrollar a medio-largo plazo, valorados en 1.044.939,52 Eur.

NO se proyectan rentas a corto plazo con este activo en los flujos de caja de SOCIMI.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 31. UNINSA_AF_51



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_51		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000031 - 3		
Tipología inmueble:	OFICINA EN EDIFICIO		
Dirección:	PLAZA GABRIEL MIRÓ, 3-4 PLTA. 1º PTA. 2		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	32771	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	9970304YH1497B0014RU		
Superficie activo:	106,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	7 ANUAL
Inquilino:	ASEMAS		
Inicio contrato:	01/03/2024	**Fin contrato:**	01/03/2031
Renta mensual:	21.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	205.885,20 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Elemento valorado en 205.885,20 Euros.

Activo individualizado del activo 25, NO aporta rentas a la SOCIMI puesto que se utiliza la oficina en planta 1º, puerta 2, con un uso por la empresa, no estando en proceso de arrendamiento activo.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 32. UNINSA_AF_52



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_52		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000041 - 1		
Tipología inmueble:	NAVE COMERCIAL AISLADA		
Dirección:	AVENIDA LIBERTAD, 118		
Municipio:	-HELLÍN		
Provincia:	ALBACETE		
Finca registral:	29620	**Registro:**	HELLIN
% propiedad:	100	**Propietario:**	IBERCAJA LEASING Y FINANCIACION SAU EFC
Referencia catastral:	3148001XH1634G0001FP		
Superficie activo:	1.595,21 m²		
Superficie suelo:	4.453,02 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	25 ANUAL
Inquilino:	ALDI SAN ISIDRO SUPERMERCADOS SLU		
Inicio contrato:	03/03/2014	**Fin contrato:**	03/03/2039
Renta mensual:	78.880,40 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.033.659,41 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Nave comercial en edificio exclusivo sobre una parcela sita en la calle o Avenida Libertad de Hellín, con una superficie de 4.453,02 m^2 .

Tras haber sufrido una reforma integral en el año 2015 , existe un Local, actualmente con uso comercial destinado a supermercados, con 1.595,21 m^2 de superficie construida

Cuenta con una amplia zona de circulación en el exterior y se encuentra dotado de aparcamientos cubiertos y descubiertos en la parcela.

Arrendada con contrato del 3/03/2014 por 25 años, con una renta actualizada anual de 78.880,44Eur. al finalizar dicho plazo de contrato se estima arrendada por rentas de contrato a 4,76 Eur/m2 y mes, considerando una prórroga a largo plazo.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 33. UNINSA_AF_60



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_60		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000066 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE SAN BENITO, 2 PLTA. 0 PTA. DR		
Municipio:	-MURCIA		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	17716	**Registro:**	MURCIA 4
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNION INTERCONTINENTAL, S.A.
Referencia catastral:	3961502XH6036S0007BD		
Superficie activo:	65,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	99.288,51 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoración de local que forma parte de un edificio plurifamiliar de viviendas. Se sitúa en la planta baja a la derecha del portal de entrada a viviendas según se mira a esta de frente desde la calle San Benito. El local ocupa la esquina del edificio de las calles San Benito y Vinader. Desde el exterior las fachadas de 6,90 m. a la calle San Benito, 3,00 m. de chaflán en la esquina y 5,10 m. de fachada a la calle Vinader.

Se sitúa en un barrio céntrico de la capital con buen nivel de equipamiento y comunicaciones.

No se encuentra alquilado, por lo que se ha realizado estudio de rentas en la zona y considerando una renta de 11,05 Eur/m2 y mes con un % de desocupación asumida del 10 %. La renta se actualizará con IPC.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 34. UNINSA_AF_61



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_61		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000077 -		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (2) + GARAJE		
Dirección:	AVENIDA JAUME I, 11-17 PLTA. 0. LOCAL 1 y 2/3.		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	79248	**Registro:**	ALACANT 3
% propiedad:	100	**Propietario:**	UNIÓN INTERCONTINENTAL SA
Referencia catastral:	8694507YH1489D0077QI		
Superficie activo:	168,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.287.897,46 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

3 locales comerciales en planta baja, mayoritariamente en bruto, aunque la esquina de Jaime I con Jávea está parcialmente reformado, más sótano primero de garajes.

Actualmente está todo unido. Se sitúa en edificio residencial de 7 plantas sobre rasante y más 2 plantas bajo rasante. Además se valora un local en sótano con acceso por rampa y comunicado con los locales de planta baja.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

No se encuentran alquilados en el momento actual, por lo que se ha realizado un estudio para conocer la renta de mercado por un lado para los locales pequeños, grandes y superficie en sótano para garaje, siendo estas de 4,93 / 3,75 / 1,59 eur/m2 y mes respectivamente. Se considera en todos una tasa de desocupación y morosidad asumida totalizadas en el 9 %, 25% y 63 % respectivamente.

Según aporta la propiedad, se ha alquilado a fecha 1/02/2025 por un contrato a largo plazo por 30 años, por una renta de 120.000 Eur/año que se irá actualizando conforme IPC.

Se nos aporta dicho contrato fechado el 14/01/2025 para "El local se encuentra en la Avd. Jaime I número 11, esquina con Calles Jávea, Diagonal y Ollería de Alicante y cuenta con una superficie total de 4.511 m2 construidos, distribuidos entre las siguientes plantas:
- Planta Baja: 2.008 m2
- Planta Primera: 2.503 m2"

El inquilino sería HIPERBER DISTRIBUCION Y LOGISTICA, SAU, con la renta pactada de 10.000 Eur/mes, para 30 años, revisable por IPC con incrementos topados en el 3 %.

Se estima que, según la estipulación 7ª del contrato la arremdadorá dará 69 mese de carencia y una inversión en la reforma del local de 220.000 Eur (según nos confirma la propiedad). Dicha inversión se incorporará como CAPEX en los ejercicios 2025, 2026 y 2027, con una inversión igual a la renta inicial de 10.000 Eur/mes hasta completar en 22 meses, la inversión total de 220.000 Eur.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 35. UNINSA_AF_74



ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_19		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000046 - 2		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE CRETA, 74 PTA. 101		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56700	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S0101SG		
Superficie activo:	71,00 m²		
Superficie suelo:	60,70 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Ana Andres García		
Inicio contrato:	01/08/2022	**Fin contrato:**	01/08/2027
Renta mensual:	6.132,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.014,70 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Vivienda en unos bloques de viviendas unifamiliares y de apartamentos entono a las zonas comunes de paso y piscina. Viviendas todas iguales con 71 m2 totales y 2 dormitorios con baño y aseo. Se trata de la vivienda 101, alquilada bajo contrato de 2022 por 5 años.

Contrato								
Nombre Contrato	Contrato	Fecha	Duración contrato	Periodicidad	Renta Bruta Anual	U. R.	Nº Periodos Actualización	Periodicidad
101	☑	01/08/2022	5	Anual	6.132,00	☐	3	Anual

Se considera al finalizar contrato junto a la vivienda hoy no alquilada continuar arrendadas con renta de mercado de 8,74 Eur/m2 y mes actualizándose al IPC considerado con coeficientes de desocupación y morosidad considerada del 6 % y gastos atribuibles del 10 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 36. UNINSA_AF_75



ACTIVO grupo MASA:	MYM SP_AF_23		
Empresa:	MONTE Y MAR DE SANTA POLA, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000080 -		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (2)		
Dirección:	CALLE CRETA, 74. Parcelas 231/232.		
Municipio:	-SANTA POLA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	56960/56962	**Registro:**	SANTA POLA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MONTE Y MAR DE SANTA POLA S.L.
Referencia catastral:	5253901YH1355S9999BM		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	215,15 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	103.169,91 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

Parcelas de forma trapezoidal y topografía sensiblemente plana, con acceso desde calles asfaltadas y consolidadas de la zona residencial de Gran Alacant. Forma parte de un conjunto residencial con viviendas acabadas en fases anteriores, disponiendo de zonas comunes de piscina.

La parcela está formada por un conjunto de 20 viviendas adosadas en división horizontal nº 231 a 250 que no han iniciado la construcción. En este informe se valoran las parcelas 231 y 232, siendo la superficie de la parcela 231 de 61,30 m2, parcela-tipo.

Se plantea la promoción de las dos viviendas con un CAPEX de 220.000 Eur. a tener en cuenta en 2027, con el inicio del arrendamiento en 2008 con una renta de 9,75 Eur/m2 y mes y con una tasa de desocupación del 5 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 37. UNINSA_AF_05



ACTIVO grupo MASA:	UNINSA_AF_05		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000075 -		
Tipología inmueble:	52 VIVIENDAS UNIF. ADOSADAS + 13 GARAJES		
Dirección:	CALLE CANARIAS, 4B BLQ. I (viv. 42 a 52) / II (viv. 23 a 41) / III (viv. 1 a 22) + 13 gar.		
Municipio:	-		
Provincia:			
Finca registral:		**Registro:**	
% propiedad:		**Propietario:**	
Referencia catastral:			
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	11 MENSUAL
Inquilino:	Varios (viv. 49/51/52)		
Inicio contrato:	30/07/2024	**Fin contrato:**	30/06/2025
Renta mensual:	45.600,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	4.782.590,17 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Promoción 52 Viviendas unifamiliares adosadas en una promoción dividida en 3 fases. (11 viv. finalizadas). En este activo se incluye las fases I finalizada.

-FASE I: Promoción de la Fase I de 11 viviendas Solero Situación Parcela C2 del sector CJS, de Gran Alacant, Santa Pola. Estas 11 viviendas ya se encuentran finalizadas.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

La promoción FASE 1 consta de 11 viviendas, con sus subparcelas correspondientes, todas ellas de una superficie aproximada de entre 52 y 80 m2. Estas viviendas son adosadas en hilera. El acceso a las viviendas se realizará a través del vial privado con conexión al polígono C2

DESGLOSE FASES	Sup. manzanas	Ed. Consumida	Oc. Consumida	Ed. Propuesta	Oc. Propuesta
FASE-I	742m^2	920,40m^2	480,40m^2	920,40m^2	480,40m^2

> FASE I: En dicha Fase se entregarán las viviendas correspondientes a la Fase 1 (42-52), la calle de acceso a las mismas, depósitos de agua y R.I.T.U. y las zonas de los aparcamientos AP 23, 24,43 y AP44, 45, 46.

Se consideran el arrendamiento de las 11 viviendas con 3 alquiladas, todas con contratos por 11 meses. A partir de ahí se considera con rentas de mercado teniéndose en cuenta un grado de desocupación del 10 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 38. UNINSA_AF_62



LOCAL COMERCIAL en calle GOYA, 23 de MADRID

(activo no valorado por VALMESA en informe previo)



GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1954207VK4715D0002WU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GOYA 23 Pl:00 Pt:02
28001 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 108 m2
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	/-1/02	34
COMERCIO	/00/02	59
Elementos comunes		15

PARCELA

Superficie gráfica: 892 m2
Participación del inmueble: 3,6700 %
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 , 27 de Mayo de 2025

Local de 59 m2 en planta baja y 34 en sótano, con un coeficiente tabla-fondo de 0,81.

En cuanto a renta de alquiler para la superficie total del local de 93 m2, a 90-110 Eur/m2., entre 8.500 a 10.000 Eur/m2, lo que daría un valor aproximado en compra-venta entre 3.200.000 a 3.600.000 Eur. Valor de mercado considerado: 3.500.000 Eur.

Activo adquirido en 2025 arrendado con una renta anual de 132.000 Eur, se considera su actualización mediante IPC y, a la finalización del contrato en junio de 2029 su reanudación sin desocupación por la renta actualizada con IPc, al considerarse en mercado actual.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 39. QUEMEN GI_AF_01



ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_01		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000016 - 1		
Tipología inmueble:	TERRENO en DERECHO DE SUPERFICIE (para Estación de Servicio)		
Dirección:	AVENIDA DE LOS COVACHOS, S/N		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	49677	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	NO HAY TITULARES REGISTRADOS
Referencia catastral:	6415901XG4761N0053TT		
Superficie activo:	220,00 m²		
Superficie suelo:	3.070,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	26 ANUAL
Inquilino:	GALP ENERGÍA ESPAÑA S.A.		
Inicio contrato:	02/11/2004	**Fin contrato:**	02/11/2030
Renta mensual:	66.789,60 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	499.834,49 €		
Método valoración:	COSTE		

Parcela de forma irregular y superficie registral de 3.152 m^2 y catastrada de 3.070 m^2 que es la que se adopta coincidente con las comprobaciones aproximadas planimétricas que hemos realizado.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Se ubica en un conjunto terciario en el que se ha construido un centro comercial y se ha reservado edificabilidad para parte de la parcela en donde se ha construido una estación de servicio en función de un DERECHO DE SUPERFICIE, que no ha sido registrada. Tiene acceso desde la autovía RM-3 al inicio del margen oeste de la Urbanización Camposol.

Sobre la parcela descrita existe una estación de servicio que cuenta con tienda de unos 220 m^2, marquesina para 6 puestos con 4 surtidores cada uno, con una superficie aproximada de 360 m^2, marquesina para 4 boxes de lavaderos manuales y cabina de lavado automático de unos 88 m^2 más anejos propios de dichos establecimientos.

El resto de terreno no ocupado por las edificaciones, se encuentra asfaltado.

Se aporta CONTRATO DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE de la propiedad QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, SL a GALP ENERGÍA con fecha del 2/11/2004 en el que consta que comenzará en el momento en que se obtengan las licencias por el propietario (este se las pasará al superficiario). En catastro consta la fecha de 2005. A efectos de cálculo entendemos el comienzo en noviembre de 2005, el plazo del derecho es de 25 años, por lo que sería hasta noviembre de 2030.

El contrato se divide en:

- canon anual fijo por derecho de superficie que según el último recibo correspondiente al año 2023 asciende a 48.189,61 €

- canon variable en base a las ventas de carburante, se considera una media de 1.550 m^3 de venta y un canon variable por tanto de 18.600 Eur.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 40. QUEMEN GI_AF_02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07



ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_02 a 07		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000069 -		
Tipología inmueble:	LOCAL EDIFICIO COMERCIAL (6)		
Dirección:	URBANIZACION MIL P COMERCIAL, 1 ESC. 1 PLTA. 0 PTA. 10/11/18/35/46/47		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89269/89271/89285/89319/89341/89343	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTION DE INMUEBLES SL,
Referencia catastral:	7563201XG9976S0010QE		
Superficie activo:	43,00 m²		
Superficie suelo:	0,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	436.499,42 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificio comercial exento dentro de la urbanización. Se compone de planta baja y alta para locales comerciales. Actualmente el edificio carece de actividad.

El activo incluye 6 locales, en la planta baja nº 10, 11 y 18 y los locales de la planta alta nº 35, 46 y 47.

Se estima ponerlos en rentabilidad con rentas de mercado de 6,46 Eur/m2 y mes para los locales de planta baja, 5,53 Eur/m2 y mes para la planta alta y de 4,29 Eur/m2 y mes para los locales grandes en planta alta. Se considera un coeficiente por desocupación del 20 %.

Se considera que, aunque el CC. Se encuentra cerrado y protegido, una pequeña inversión en CAPEX a efectos de su reapertura, con una inversión de unos 90.000Eur para los locales.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 41. QUEMEN GI_AF_08



ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_08		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000020 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	CALLE ATRIO DE SANTIAGO, 7 PLTA. 0 PTA. 1		
Municipio:	-VALLADOLID		
Provincia:	VALLADOLID		
Finca registral:	39752	**Registro:**	VALLADOLID 3
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTION INMUEBLES SL
Referencia catastral:	6126002UM5162E0009DF		
Superficie activo:	142,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	REBECA GARCIA GABELLA		
Inicio contrato:	01/11/2022	**Fin contrato:**	01/11/2027
Renta mensual:	12.360,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	574.511,27 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Local comercial de m2 de superficie en bajo comercial de un edificio residencial en altura. Se distribuye en planta baja y sótano, con 71,26 y 54,43 m2c. respectivamente.

Local alquilado con contrato de noviembre de 2022 por 5 años., considerando una renta actual de 12.360 eur brutos anuales.

Al finalizar el contrato se considera una renta de mercado en 24,05 Eur/m2 y mes, teniendo en cuenta la configuración del local. Se considera una tasa de desocupación del 5 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 42. QUEMEN GI_AF_11

ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_10		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000018 - 1		
Tipología inmueble:	HOTEL (sin actividad)		
Dirección:	PASEO LIBERTAD DE LA, 5		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	1641	**Registro:**	TORREVIEJA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.
Referencia catastral:	3958707YH0035N0001ZG		
Superficie activo:	1.455,00 m²		
Superficie suelo:	368,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	3.129.221,00 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Establecimiento con uso turístico para hotel y/o apartamentos turísticos.

Se compone de planta baja para vestíbulo, zonas comunes y locales comerciales; y tres plantas altas con habitaciones y/o apartamentos.

Por las dimensiones de cada planta se estima en torno a 10 habitaciones/planta. Por tanto, el edificio puede albergar en torno a 30 habitaciones.

El edificio lleva bastantes años sin uso, por tanto, se estima que la opción más razonable es plantear una inversión importante para reponer la edificación y ponerla de nuevo en explotación.

A fecha actual se nos presenta un anteproyecto, por el cual se plantea la demolición del edificio existente para la edificación de un hotel de gama superior, con 83 habitaciones. Se plantea un edificio de 2 sótanos, baja, 4 plantas-tipo y a partir de la 5ª se va retranqueando hasta la 8ª en la que solo se encuentra piscina y bar. Se proyecta un total de 4.251,01 m2 construida cerrada, incluyendo unos 913 m2 bajo rasante.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

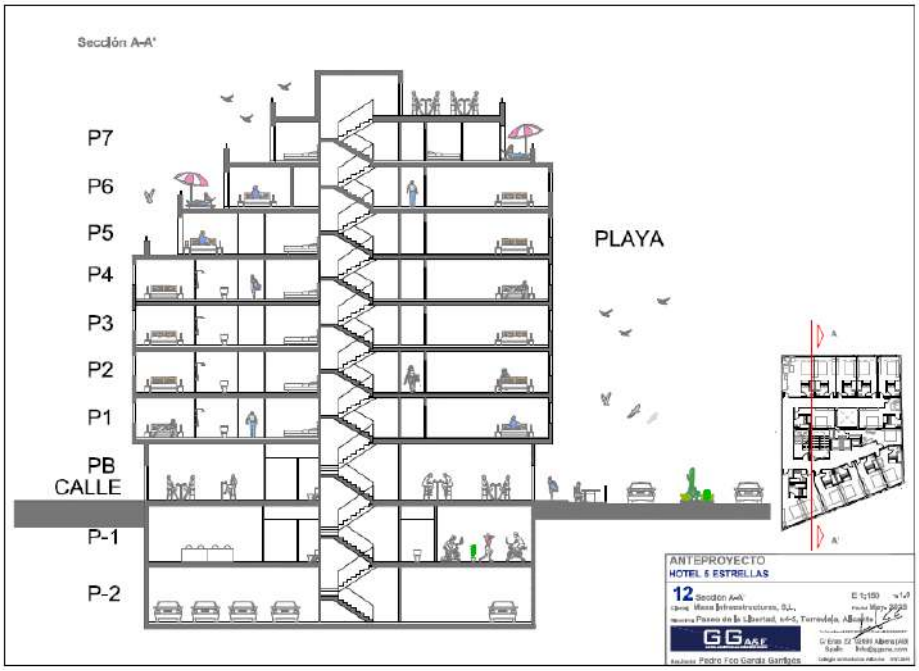
Se estima un CAPEX en su rehabilitación en los ejercicios 2026 y 2027, para su puesta en marcha en 2028. La inversión será de 3.500.000 eur en cada uno de los ejercicios anteriores, con un total de 7 millones de euros de inversión.

Se considera a partir de 2028 una renta de alquiler por el conjunto del inmueble de 800.000 Eur, actualizables según incremento de IPC. Esta operación la plantea la propiedad y consideramos efectiva y viable, según documentación aportada.

HOTEL 5 ESTRELLAS
PASEO DE LA LIBERTAD Nº 4 Y 5. TORREVIEJA (ALICANTE)

SUPERFICIES CONSTRUIDAS		
Planta	**m²**	
P-2	477,99	
P-1	434,85	
PB (más porche cub. 22,32 m² (50%)	422,48	menos hueco coche, ascs. montacargas y Esc. Gen.
P1	468,12	menos patio, Esc. Gen., Esc. Serv., ascensores, montacargas
P2	468,12	
P3	468,12	
P4	468,12	
P5	407,81	
Terraza P5	44,13	
P6	347,43	
Terraza P6	60,37	
P7	223,78	
Terrazas P7	100,48	
P8	64,19	
Terraza P8	168,63	
Piscina P8	36,28	
Total Construida Plantas	**4251,01**	
Total Terrazas	**373,61**	
Total Piscina	**36,28**	

A descontar	m²
Hueco coche	19,52
Esc. Serv. 01	13,22
Esc. Gener. 02	17,23
Asc. 01	2,85
Asc. 02	2,85
Montacargas	1,98



Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 43. QUEMEN GI_AF_11



ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_11		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000017 -		
Tipología inmueble:	EDIFICIO (viviendas y locales)		
Dirección:	PASEO LIBERTAD DE LA, 4		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	2821/2824/2823/2822/2821	**Registro:**	TORREVIEJA 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTION DE INMUEBLES, S.L.
Referencia catastral:	3958708YH0035N		
Superficie activo:	438,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI (local cajero)	**Duración del alquiler:**	3 ANUAL
Inquilino:	Euronet 360 Finance Limited, Sucursla en España		
Inicio contrato:	29/01/2024	**Fin contrato:**	29/01/2027
Renta mensual:	5.400,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	828.655,79 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificio entre medianeras con fachada a las calles Diego Hernández y Paseo Libertad, por donde tiene su acceso. Se compone de planta baja para portal y local y tres plantas altas para viviendas. Se valora la totalidad el edificio.

Se trata de un inmueble entre medianeras con una fachada muy estrecha de aproximadamente 4,60 m. alineado al Paseo de la Libertad, justo enfrente del recinto ferial de Torrevieja en la zona del puerto de la ciudad.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Se encuentra todo el edificio vacío salvo un local-cajero al Pº de la Libertad alquilado. Este contrato es de enero de 2024 por 3 años y renta de 5.400 Eur/año.

Para el resto del local se estiman unas rentas de mercado de 12,59 y de 6,72 eur/m2 y mes para las viviendas. Se considera una tasa de desocupación del 5 %. Se prevé que pueda estar alquilado durante 2026.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 44. QUEMEN GI_AF_12



ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_12		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000019 - 1		
Tipología inmueble:	OTRAS EXPLOTACIONES (Centro Transformacion)		
Dirección:	PARCELA CM-1, S/N PLTA. 0 PTA. CT23		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	58359	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTION DE INMUEBLES SL
Referencia catastral:	6415901XG4761N0052RR		
Superficie activo:	78,00 m²		
Superficie suelo:	78,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	36.675,72 €		
Método valoración:	COSTE		

Valoración de Centro de transformación que compone de 3 módulos, uno de 46 m^2 situado más al sur, otro centrado y otro más al norte del centro comercial en que se ubican, aislados en el interior del conjunto.

Únicamente se ha accedido al interior del 3º el situado más al norte que presenta un aspecto descuidado con la puerta de acceso desmontada, albergando en su interior algunos equipos de medida y equipamiento de corte de suministro y protección de las líneas eléctricas.

No es un activo que genere ningún tipo de renta, no se consideran por tanto.

Al asociarse a una sociedad distinta se ha singularizado aunque realmente queda asociado activo 22.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 45. QUEMEN GI_AF_13



ACTIVO grupo MASA:	TORREBRISON_AF_1		
Empresa:	TORRE BRISON, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000054 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (Parcela hotelera)		
Dirección:	CALLE OXFORD, S/N. P-26		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	32184	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	TORRE BRISON SL
Referencia catastral:	7450401XG9975S0001UE		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	4.179,38 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	2.537.801,64 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

Manzana P-26. Parcela de suelo urbano en el sector residencial Sector R/III del término municipal de Pilar de la Horadada, de forma sensiblemente rectangular. Superficie: 4.179,38m^2., para uso hotelero.

Destino: uso terciario-hotelero.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Zona: edificación terciario-hotelero (clave 36).

Aprovechamiento techo: 5642,16 m^2 techo.

Actualmente sin vallar, sin ocupar y libre de edificaciones.

Por parte de la propiedad plantean el desarrollo de una edificación hotelera entre los ejercicios 2027 y 2028 con un CAPEX anual de 2.500.000 Eur, es decir, con una inversión total de 5.000.000 Eur.

Estariamos hablando de un hotel de 4.179 m2 para unas 95 habitaciones con un valor de mercado sobre los 9,5/10 mill.Eur.

En 2029 estaría dispuesto a arrendarse por 600.000 eur/año, con renta actualizable por incrementos de IPC considerado.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 46. QUEMEN GI_AF_09



ACTIVO grupo MASA:	QUEMEN GI_AF_09		
Empresa:	QUEMEN GESTIÓN DE INMUEBLES, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000021 -		
Tipología inmueble:	HOTEL Y LOCAL		
Dirección:	CALLE ZP-CH3-4,		
Municipio:	-MURCIA		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	327977	**Registro:**	MURCIA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	QUEMEN GESTION DE INMUEBLES S.L.
Referencia catastral:	2511124XH6121S0001OG		
Superficie activo:	2.828,97 m²		
Superficie suelo:	8.932,58 m²		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	6.817.808,00 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Hotel aislado en parcela de uso terciario de 8.932,58 m^2 situada al noroeste del conocido Centro Comercial Thader a unos 5 km. al norte de la capital a la que le corresponde "obrem" como anejo inseparable una participación de las vías de circulación y aparcamientos exteriores, céntricos en el centro comercial que suma una superficie de suelo de 1.067,18 m^2 según su participación.

El hotel se desarrolla en 5 plantas sobre rasante sin plantas bajo rasante con un total de 80 habitaciones. Se ubica en un entorno comercia/terciario y de ocio situado estratégicamente junto a vías de comunicación principales de la capital y muy próximo a ella con enlace de tranvía también próximo.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Al norte de la autovía se encuentra el otro centro comercial de referencia de la capital, "Nueva Condomina" con el estadio de fútbol.

El inmueble se encuentra en la actualidad alquilado por contrato de enero de 2018 con inicio el 4/03/2021 hasta el 3/03/2046 y el local, por contrato de junio de 2022, con comienzo el 1/07/2022 al 31/05/2027.

Las rentas actuales son de 18.000 eur/año para el local

Para el hotel tiene una parte fija pagada trimestralmente que en 2024 se justifica en 40.053Eur/trimestre, actualizado a primer trimestre de 2025 en 40.951 Eur, por lo que serían 163.804 Eur. A esta cantidad habría que sumar unas cantidades variables en función de la actividad de la explotación que en total en 2024 han ascendido a unos 185.802 Eur, por lo tanto la renta total sería la suma de ambas.

La renta para el primer triemestre de 2025 variable se comprueba superior a la del ejercicio anterior, por lo que para el ejercicio 2026 se propone un 10 % mas de renta variable.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 47. MHA_AF_01



Se trata de suelos totalmente urbanizados, que fueron desarrollados con anterioridad al año de aprobación del PG, y nunca se incluyeron dentro del planeamiento como suelo urbano. Por tanto, actualmente conta como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, pendiente de desarrollo por plan parcial.

La ref. catastral 7464505XH9976S0001LS está asociada al activo correspondiente a la parcela 7E.

La ref. catastral 7464505XH9976S0001PS está asociada al activo correspondiente a la parcela 7D.

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_01/06		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000010		
Tipología inmueble:	SUELO EN DESARROLLO		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS, 7D PARCELA 2/1		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89506	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464505XH9976S0001PS		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	3.993 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	425.981,04 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_07-08		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000010		
Tipología inmueble:	SUELO EN DESARROLLO		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS, 7E PARCELA 2/1		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89506	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464506XH9976S0001LS		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	1.391 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	187.343,08 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

Conjunto de las dos catastrales que ostenta la propiedad, colindantes:

7464505XH9976S0001PS y 7464505XH9976S0001LS, de 3.993 y 1.391 m2, sumando los 5.384 m2 valorados.

La superficie por tanto quedaría delimitada de la siguiente manera:

- norte: espacios libres que delimitan los términos municipales de Orihuela y Pilar de la Horadada; - sur: vial urbanización; - este: finca registral 89508 (de la misma propiedad donde se ubica un establecimiento hotelero, 7464507XH9976S0001TS; - oeste: finca asfaltada (nos manifiestan que pertenece al ayuntamiento), 7464504XH9976S0001QS.

Activo que se utiliza como APARCAMIENTO del establecimiento hotelero, NO se le atribuyen ingresos.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 48. MHA_AF_09



ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_09		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000011 - 1		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL		
Dirección:	URBANIZACION MIL P VISTAMAR, 7 PLTA. -1 PTA. 7		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	88484	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7762904XH9976S0007SK		
Superficie activo:	185,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	100.129,84 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificio plurifamiliar aislado denominado "Vistamar 7" en primera linea de playa, compuesto de planta baja destinada a portal y locales comerciales y cuatro plantas altas para uso de viviendas. Local nº 7 de la planta semisótano. En la fachada lateral y posterior el semisótano se encuentra a nivel de planta calle.

Local actualmente sin uso, se proyecta su arrendamiento con rentas de mercado sobre los 4,85 Eur/m2 y mes con una tasa de desocupación prevista del 20 %. Dicha renta se prevé actualizada anualmente con la evolución del IPC.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 49. MHA_AF_10



ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_10		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 -		
Tipología inmueble:	APARTAHOTELES Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS. Palmera Beach		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS		
Superficie activo:	11.058,10 m²		
Superficie suelo:	7.860,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Jesus Alcazar Molina (restaurante)		
Inicio contrato:	01/04/2022	**Fin contrato:**	01/04/2027
Renta mensual:	20.000,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	19.649.647,69 €		
Método valoración:	COSTE		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_16		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 4		
Tipología inmueble:	LOCAL. Cajero		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS		
Superficie activo:	1,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	8 ANUAL
Inquilino:	Euronet 360 Finance LTD.		
Inicio contrato:	01/06/2022	**Fin contrato:**	01/06/2030
Renta mensual:	4.500,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	557,23 €		
Método valoración:	COSTE		

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_17		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 8		
Tipología inmueble:	LOCAL. Antena (On tower)		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS		
Superficie activo:	1,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:	ON TOWER TELECOM Infraestructuras, SA		
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	1.786,68 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	11.662,22 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_18		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 7		
Tipología inmueble:	LOCAL. Antena (American)		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS		
Superficie activo:	1,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	17 ANUAL
Inquilino:	AMERICAN TOWER ESPAÑA SLU		
Inicio contrato:	01/09/2023	**Fin contrato:**	01/09/2040
Renta mensual:	9.206,40 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	77.814,10 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Complejo turístico con 1 edificio de Apartahotel con 176 aptos., y varios Locales para RESTAURANTE, PUB BEACH y SALÓN EVENTOS (estos 2 elementos forman el activo 52)

El complejo turístico se ubica en la Parcela número dos/dos del polígono Mil Palmeras II, en término de Orihuela, Partido Pilar de la Horadada, sitio denominado Caflada Hermosa, en primera línea de mar. Al Oeste de la parcela se sitúa la zona destinada a aparcamiento, y al Este el edificio propiamente dicho. Este edificio consta de planta baja, con 9 locales, 38 apartamentos, y accesos y servicios comunes. Compuesto de de tres plantas altas sobre la baja, con 46 apartamentos/pl. y accesos comunes cada una.

Los dos bloques se dividen en Ala SUR y Ala NORTE.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

En las plantas altas la distribución de cada nivel queda de la siguiente manera: El ala NORTE INTERIOR alberga 13 aptos./pl. y el ala NORTE EXTERIOR tiene 14 aptos./pl. El Bloque SUR (más pequeño) cuenta con menos aptos. ala SUR INTERIOR alberga 10 aptos./pl. y el ala SUR EXTERIOR tiene 9 aptos./pl.

-El nº de aptos. en el nivel de pl. baja es inferior, ya que en esta planta se encuentran varios espacios para RESTAURANTE; PUB y SALÓN DE REUNIONES. El ala NORTE EXTERIOR alberga 13 aptos./pl. y el ala NORTE INTERIOR tiene 11 aptos./pl. El ala SUR INTERIOR alberga 8 aptos./pl. y el ala SUR EXTERIOR tiene 6 aptos./pl.

Dentro del complejo en la actualidad se encuentra en explotación y arrendado un local destinado a restaurante y otro a cajero, así como para la instalación de dos antenas de telefonía. En total 4 contratos de arrendamiento:

Contrato								
Nombre Contrato	Contrato	Fecha	Duración contrato	Periodicidad	Renta Bruta Anual	U. R.	Nº Periodos Actualización	Periodicidad
Restaurante	☑	01/04/2022	5	Anual		☐	3	Anual
Cajero	☑	01/06/2022	8	Anual	4.500,00	☑	6	Anual
Antena AMERICAN	☑	01/09/2023	17	Anual	9.206,40	☑	16	Anual
Antena ON TOWER	☐				1.786,68	☐	10	Anual

Se prevé después del término de los contratos existentes la renovación de los mismos con rentas similares actualizadas.

Se plantea por parte de la propiedad, en cuanto a los apartamentos, entre 2026 y 2027 una inversión CAPEX de 900.000 Eur por ejercicio, con un total de 1.800.000 Euros en su renovación y puesta al día, con lo que en la previsión del negocio se tiene en cuenta dicha mejora ya en dichos ejercicios.

Esta inversión se realiza en los meses de invierno, por lo que en las temporadas de playa se consideran ya ejecutadas y activas en la explotación.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 50. MHA_AF_11



ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_11		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000013 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (16)		
Dirección:	URBANIZACION MIL P JESSICAS, 1		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	1839 a 1841, 1843, 1847 a 1858	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES SA
Referencia catastral:	7655901XG9975N		
Superficie activo:	1.246,72 m²		
Superficie suelo:	944,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	5.062.320,00 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Conjunto formado por un bloque de viviendas unifamiliares formadas de planta baja y alta.

Se trata de las viviendas nº 4,5,6,8,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 y 23.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Todas ellas tienen la misma configuración y superficie, constando de un programa de vivienda de tres dormitorios con dos baños. Presentan una terraza en planta primera y un pequeño patio-terraza de acceso en planta baja mirando al mar. Se sitúan en primera línea, sin impedimentos de vistas.

Apartamentos que gestiona el hotel "mh hotel" con el nombre "Jessica Beach", encontrándose en explotación hotelera mediante arrendamiento por noches. Se han estado reformando por grupos de unidades a efectos de su actualización.

Se plantea el flujo de caja aportado por la explotación hotelera de dicho conjunto de 16 viviendas ofertadas en arrendamiento hotelero.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 51. MHA_AF_12



ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_12		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000014 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO (7)		
Dirección:	URBANIZACION MIL P RIVIERAS, 1 BLQ. 21/22		
Municipio:	-PILAR DE LA HORADADA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	5886/5894/5895/5896/5900/5903/5908	**Registro:**	PILAR DE LA HORADADA
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES SA
Referencia catastral:	7656501XG9975N		
Superficie activo:	401,59 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.555.881,00 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificio exento con fachada al paseo marítimo de Mil Palameras, por donde tiene su acceso. Se compone de dos bloques formados planta baja para portal y viviendas con pequeño patio delantero y dos plantas altas para viviendas en apartamento con terraza.

Se valoran las viviendas nº 2, 11 y 12 de la primera planta y las viviendas nº 2,6,11 y 12 de la segunda planta. Todas las unidades tienen 2 dormitorios y 1 baño.

Apartamentos que gestiona el hotel "mh hotel" con el nombre "Riviera Beach", mediante el arrendamiento temporal por noches como alojamiento turístico. Se plantea el flujo de caja proveniente de dicha explotación hotelera.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 52. MHA_AF_14 / 15



ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_14		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 5		
Tipología inmueble:	LOCAL. Salón Reuniones		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS		
Superficie activo:	309,92 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	292.189,17 €		
Método valoración:	COSTE		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	MHA_AF_15		
Empresa:	MANOLI HOTELS ALICANTE, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000012 - 3		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO. Local Pub Beach		
Dirección:	URBANIZACION MIL PALMERAS VISTAMAR, 15		
Municipio:	-ORIHUELA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	89508	**Registro:**	ORIHUELA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI ALQUILERES, SA / MANOLI HOTELS ALICANTE SL
Referencia catastral:	7464507XH9976S0001TS		
Superficie activo:	146,09 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	138.586,67 €		
Método valoración:	COSTE		

Local-pub y salón reuniones, locales susceptibles de uso autónomo en la explotación hotelera del apartahotel.

Se prevé su arrendamiento por rentas de mercado en 10 Eur/m2 y mes con su actualización anual según IPC, con una tasa prevista de desocupación del 15 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 53. HIJOS JYM_AF_01



ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_1		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000049 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE QUESADA, S/N PTA. 862		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	61409	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L
Referencia catastral:	4602701XG4740S0063RK		
Superficie activo:	40,00 m²		
Superficie suelo:	250,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	78.118,25 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda unifamiliar aislada en parcela de 250 m^2 que forma parte de un conjunto en el interior de una manzana de viviendas similares con calles de acceso interiores. Se desarrolla en una planta sobre rasante.

El entorno es eminentemente residencial/turístico y a pesar de encontrar una urbanización en la que se encuentran algunos elementos sin terminar como algunos asfaltados o encintados de aceras, aunque en un porcentaje mínimo, el aspecto de esta es limpio y practicable.

Vivienda desocupada, se plantea su arrendamiento por rentas de mercado calculadas en 12,08 Eur/m2 y mes, con una tasa de desocupación prevista del 30 %

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 54. HIJOS JYM_AF_02



ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_2		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000050 - 2		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE AJEDREAS, 54 PTA. 2627		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62102	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, SLU
Referencia catastral:	4197701XG4649N0014TO		
Superficie activo:	118,02 m²		
Superficie suelo:	285,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	171.951,38 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda unifamiliar aislada que son las nº 2627 situada en la manzana D24 con viviendas similares, de la urbanización Camposol y que les corresponden parcelas de 285 m^2. Se desarrolla en 2 plantas sobre rasante.

El entorno es eminentemente residencial/turístico y a pesar de encontrar una urbanización en la que se encuentran algunos elementos sin terminar como algunos asfaltados o encintados de aceras, aunque en un porcentaje mínimo, el aspecto de esta es limpio y practicable.

Vivienda alquilada en octubre de 2024 por 6.000 Eur/m2. Se plantea el mantenimiento del arrendamiento actual por los plazos legales y, al terminar este, su arrendamiento por rentas de mercado calculadas en 9,82 Eur/m2 y mes con tasa de desocupación del 30 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 55. HIJOS JYM_AF_03



ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_3		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000051 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE DARRO, S/N PTA. 1928		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	56855	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L
Referencia catastral:	4593601XG4649S0039FD		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	352,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	102.000,30 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda unifamiliar aislada en parcela de 352 m^2 que forma parte de un conjunto en el interior de una manzana de viviendas similares con calles de acceso interiores. Se desarrolla en una planta sobre rasante. Se encuentra desocupada y muestra un aparente estado de falta de mantenimiento.

El entorno es eminentemente residencial/turístico y a pesar de encontrar una urbanización en la que se encuentran algunos elementos sin terminar como algunos asfaltados o encintados de aceras, aunque en un porcentaje mínimo, el aspecto de esta es limpio y practicable.

Se proyectan rentas de mercado desde el ejercicio 2026 con renta de mercado en 10,61 Eur/m2 y mes, actualizada por IPC, y con una tasa de desocupación prevista del 30 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 56. HIJOS JYM_AF_04



ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_4		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000048 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO		
Dirección:	RAMBLA MÉNDEZ NÚÑEZ, 40 PLTA. 7º PTA. C		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	67405	**Registro:**	ALACANT 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS JUSTO Y MANOLI SA
Referencia catastral:	0074201YH2407C0036PI		
Superficie activo:	192,10 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	LIUPCHO KOSTOSKI Y AHA KOSTOSKA		
Inicio contrato:	18/04/2024	**Fin contrato:**	18/04/2025
Renta mensual:	16.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	443.373,62 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda-piso sin equipamientos comunes, que forma parte de un edificio de nueve plantas sobre rasante más tres plantas bajo rasante. El edificio dispone de ascensor. Vivienda amplia de 2 dormitorios y 2 baños más aseo, con 147,90 m2 útiles.

El inmueble se encuentra en un entorno residencial, con nivel de comunicaciones global buena, nivel de infraestructura buena y nivel de equipamiento buena.

Vivienda alquilada con contrato de abril de 2024 con renta bruta anual de 16.200 Eur. Se considera su continuación de arrendamiento una vez terminado el plazo legal del mismo (2031) con rentas de mercado en 10,01 Eur/m2 y mes, con una tasa de desocupación prevista del 5%.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 57. HIJOS JYM_AF_05 / 05bis / 06



Tres plazas de aparcamiento edificio otros usos, que forma parte de un edificio de ocho plantas sobre rasante más dos plantas bajo rasante. El edificio dispone de ascensor.

Presenta una edad, según documentación, de 34 años y conservación adecuada.

El inmueble se encuentra en un entorno residencial mixto, con nivel de comunicaciones global buena, nivel de infraestructura buena y nivel de equipamiento buena.

Se plantea su arrendamiento por rentas de mercado en 4,15 Eur/m2 y mes (150 Eur/ud mes), considerando una tasa de desocupación del 20 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_05		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000053 - 1		
Tipología inmueble:	GARAJE EN EDIFICIO		
Dirección:	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 25		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	3931310-11-12	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI S.L.
Referencia catastral:	9668403YH1496H0029JP		
Superficie activo:	36,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	39.688,48 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_(5bis)		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000053 - 2		
Tipología inmueble:	GARAJE EN EDIFICIO		
Dirección:	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 26		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	3931310-11-12	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI S.L.
Referencia catastral:	9668403YH1496H0030GI		
Superficie activo:	36,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	39.688,49 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_06		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000053 - 4		
Tipología inmueble:	GARAJE EN EDIFICIO		
Dirección:	AVENIDA DOCTOR GADEA, 7 PLTA. -1 PTA. 27		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	3931310-11-12	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI S.L.
Referencia catastral:	9668403YH1496H0031HO		
Superficie activo:	36,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	39.688,48 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 58. HIJOS JYM_AF_07



ACTIVO grupo MASA:	HIJOS JYM_AF_7		
Empresa:	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000050 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE PAMPANEIRA, 25 PTA. 2672		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62192	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	HIJOS DE JUSTO Y MANOLI, SLU
Referencia catastral:	4197701XG4649N0059GL		
Superficie activo:	118,02 m²		
Superficie suelo:	280,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	164.726,22 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda unifamiliar aisladas que son las nº 2672 situada en la manzana D24 con viviendas similares, de la urbanización Camposol y que les corresponden parcelas de 280 m^2. Se desarrollan en 2 plantas sobre rasante.

El entorno es eminentemente residencial/turístico y a pesar de encontrar una urbanización en la que se encuentran algunos elementos sin terminar como algunos asfaltados o encintados de aceras, aunque en un porcentaje mínimo, el aspecto de la misma es limpio y practicable.

Vivienda alquilada en octubre de 2024 por 5.400 Eur/m2. Se plantea el mantenimiento del arrendamiento actual por los plazos legales y, al terminar este, su arrendamiento por rentas de mercado calculadas en 9,82 Eur/m2 y mes con tasa de desocupación del 30 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 59. HIJOS JYM_AF_08



ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRE_AF_12		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000060 - 6		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE ALBOLOTE, 952		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	65032	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS S.L.
Referencia catastral:	4694601XG4649S0071IP		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	114,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	61.518,24 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda que son de tipo bungalow entre medianeras con patio y terraza que se ubican en una urbanización principalmente terciaria-turística para arrendamiento de viviendas.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

El día de la visita no se ha accedido al interior de ninguna de las viviendas por lo que no ha sido posible la comprobación de sus superficies, distribución, calidades ni estado de conservación actual.

La visita se ha realizado localizando las viviendas y observándolas desde el exterior.

Se trata de las siguientes viviendas:

En la parcela 35 del Sector D:

- Vivienda número 952 con acceso por la calle Albolote y fachada trasera a calle Alhendin. Al exterior presenta un buen estado disponiendo, según documentación catastral obtenida, una edad de 18 años. Vivienda ocupada en alquiler según nos indica quien la ocupa.

El entorno es eminentemente residencial/turístico y a pesar de encontrar una urbanización en la que se encuentran algunos elementos sin terminar como algunos asfaltados o encintados de aceras, aunque en un porcentaje mínimo, el aspecto de la misma es limpio y practicable.

Vivienda según nos aportan alquilada posteriormente a la valoración de VALMESA por 4.584 Eur/año. De forma temporal. Se plantea en 2028 su arrendamiento por rentas de mercado fijadas en 8,21 Eur/m2 y mes con una tasa de desocupación del 30 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 60. HIJOS JYM_AF_09



ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRA_AF_13		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.I.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000071 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
Dirección:	CALLE ARAUCARIAS, S/N PTA. 913		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	64278	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS SL
Referencia catastral:	4902801XG4740S0014LU		
Superficie activo:	117,86 m²		
Superficie suelo:	256,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	110.328,34 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Vivienda unifamiliar aislada nº 913 de la manzana C15 que dispone de viviendas similares, en la urbanización Camposol. Se ubica en el interior de una parcela de 256 m^2 según descripción registral. Se desarrollan en 2 plantas sobre rasante dispone de una edad de 17 años.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Se observa un aspecto bastante deteriorado tanto en cerramiento vallado de parcela como en la propia vivienda tanto en aspecto de acabados con signos de humedades como incluso pudiendo tener algún problema de índole estructural ya que se observa desde el exterior algunas grietas, descuelgues y aparentes desplomes e incluso no se pueden descartar descalces de cimentación ya que se observa la vía de acceso con pronunciadas ondulaciones por hundimiento del terreno, así como evidentes de estos descalces de cimentación en viviendas colindante, por lo que se recomienda un estudio de su estado.

El entorno es eminentemente residencial/turístico y a pesar de encontrar una urbanización en la que se encuentran algunos elementos sin terminar como algunos asfaltados o encintados de aceras, aunque en un porcentaje mínimo, el aspecto de esta es limpio y practicable.

Se plantea en 2026 su arrendamiento por rentas de mercado fijadas en 8,21 Eur/m2 y mes con una tasa de desocupación del 30 % aunque se debe tener en cuenta un CAPEX para ponerla en mercado, estimado en unos 30.000 Euros en el ejercicio de 2026.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 61. HIJOS JYM_AF_10 / 11 / 12



Viviendas que son de tipo bungalow entre medianeras con patio y terraza que se ubican en una urbanización principalmente terciaria-turística para arrendamiento de viviendas.

HIJOS JYM_AF_10

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRE_AF_15		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000060 - 2		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE NIVAR, 361		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62077	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS S.L.
Referencia catastral:	4000801XG4740S0072YQ		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	156,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	62.370,43 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

HIJOS JYM_AF_11

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRE_AF_16		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000060 - 4		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	CALLE SALAR, 838		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	64533	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS S.L.
Referencia catastral:	4595501XG4649N0069KE		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	114,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	60.300,05 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

HIJOS JYM_AF_12

ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRE_AF_17		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000060 - 1		
Tipología inmueble:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Dirección:	AVENIDA DE LOS COVACHOS, 416		
Municipio:	-MAZARRÓN		
Provincia:	MURCIA		
Finca registral:	62187	**Registro:**	MAZARRON
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS S.L.
Referencia catastral:	4000801XG4740S0127WB		
Superficie activo:	60,00 m²		
Superficie suelo:	179,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	63.630,44 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Se trata de las siguientes viviendas:

En la parcela 15 del Sector D:

- Vivienda número 361 con acceso por la calle Nivar y con fachada también a la calle Fresno. Cierra Manzana, teniendo patio en esquina. Al exterior presenta un estado aparentemente normal acorde a la antigüedad de la edificación que dispone, según documentación catastral obtenida, una edad de 17 años.

- Vivienda número 416 con acceso por la avenida Covachos . Al exterior presenta un estado aparentemente normal acorde a la antigüedad de la edificación que dispone, según documentación catastral obtenida, una edad de 17 años. Aparentemente ocupado. Equipos exteriores de aire acondicionado.

En la parcela 32 del Sector D:

- Vivienda número 838 con acceso por la calle Salar. Al exterior presenta un estado aparentemente normal acorde a la antigüedad de la edificación que dispone, según documentación catastral obtenida, una edad de 20 años. Aparentemente ocupado.

El entorno es eminentemente residencial/turístico y a pesar de encontrar una urbanización en la que se encuentran algunos elementos sin terminar como algunos asfaltados o encintados de aceras, aunque en un porcentaje mínimo, el aspecto de la misma es limpio y practicable.

Viviendas según nos aportan se encuentran alquiladas con contratos de mayo de 2024, diciembre de 2024 y diciembre de 2021, por rentas de 4.800, 5.400 y 6.000 Eur respectivamente. Dichos contratos se mantendrán y una vez finalizados las prorrogas se plantea su alquiler por rentas de mercado fijadas en 8,21 Eur/m2 y mes con una tasa de desocupación del 30 %.

La propiedad confirma que sobre este activo en la actualidad hay 3 contratos de arrendamiento, uno de 2021 y otros dos actuales, posteriores a la valoración por VALMESA, de fechas mayo de 2024 y diciembre de 2024. Se consideran las rentas de estos contratos y su finalización de los mismos en 2044 y 2041 el contrato mas antiguo. De este modo, una vez finalizados se actualizará la renta de mercado con tasas de desocupación del 75 %, consideradas.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 62. HIJOS JYM_AF_13



ACTIVO grupo MASA:	MASA INFRA_AF_2		
Empresa:	MASA INFRAESTRUCTURAS, S.L.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000070 -		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO (1)		
Dirección:	CALLE CALDERON DE LA BARCA, 39 BLQ. M-5_ 220		
Municipio:	-MONFORTE DEL CID		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	15226	**Registro:**	NOVELDA
% propiedad:	100	**Propietario:**	MASA INFRAESTRUCTURAS SL
Referencia catastral:	5670133YH0457S0001MH		
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	606,51 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	76.663,07 €		
Método valoración:	RESIDUAL ESTÁTICO		

Parcela de 607 m2 según catastro y 606.51 m2 según registro, de forma sensiblemente rectangular y con fachada a las calles Francisco de Quevedo, Calderón de la Barca y la Glorieta Pío Baroja. La superficie edificable según ficha de planeamiento es de 133.29 m2.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Cuenta con una topografía regular, se encuentra vallada y en su interior se encuentra una vivienda en construcción aparentemente paralizada en fase de estructura que no consta declarada.

Vivienda que se plantea su arrendamiento en 2026 por 18.000 Eur/año , por parte de la propiedad se ha invertido un CAPEX a efectos de terminar la construcción comenzada y su legalización ya ejecutada, posteriormente a la valoración realizada por VALMESA.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 63. MANOLISA_AF_10



ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_10		
Empresa:	MANOLI, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000056 - 2		
Tipología inmueble:	LOCAL COMERCIAL (2)		
Dirección:	CALLE RAFAEL TEROL, 8 PLTA. 0		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58784	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI CONSTRUCCIONES PROMOCIONES SA
Referencia catastral:	9871107YH1497B0001EB		
Superficie activo:	82,45 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	13 ANUAL
Inquilino:	Ver observaciones		
Inicio contrato:	21/02/2019	**Fin contrato:**	21/02/2032
Renta mensual:	13.200,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	368.291,17 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Local comercial en planta baja, en edificio plurifamiliar situado en el centro de alicante, construido en el año 1997 según catastro y con ascensor.

Local alquilado con contrato de febrero de 2019 por 13 años. La renta bruta anual es de 13.200 Eur. Al finalizar dicho contrato se activa un arrendamiento por rentas de mercado fijada en 16,88 Eur/m2 y mes con una tasa de desocupación asumida del 8 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 64. MANOLISA_AF_11



ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_11		
Empresa:	MANOLI, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000057 -		
Tipología inmueble:	GARAJE EN EDIFICIO (11) + TRASTERO		
Dirección:	CALLE PINTOR LORENZO CASANOVA, 19 PLTA. -2		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	779216	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS MASA S.A.
Referencia catastral:	9569101YH1496H0089LY		
Superficie activo:	27,36 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	1 ANUAL
Inquilino:	KARST BUILDING RESTORATIONS S.L. (solo garajes nº 3/4/5/6)		
Inicio contrato:	28/10/2021	**Fin contrato:**	28/10/2022
Renta mensual:	3.927,12 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	361.407,49 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

11 aparcamientos y 1 trastero en el sótano inferior de en edificio residencial de once plantas sobre rasante más dos plantas bajo rasante. El edificio dispone de ascensor. El acceso es algo estrecho y forzado, pero la ubicación céntrica mejora la demanda.

El inmueble se encuentra en un entorno residencial, con nivel de comunicaciones global buena, nivel de infraestructura buena y nivel de equipamiento media.

En el momento de la valoración existían alquilados 4 de las plazas, estando el resto libres. Se plantea las rentas mantenidas de dichos contratos y el resto se estima por rentas de mercado, fijadas en 4,37 Eur/m2 y mes, con unas media de 115 Eur/mes. Se considera así mismo una tasa de desocupación del 25 %

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 65. MANOLISA_AF_12



ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_12		
Empresa:	MANOLI S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000074 - 1		
Tipología inmueble:	SUELO URBANO		
Dirección:	urb. TORRETA II. AVENIDA NENÚFARES, S/N		
Municipio:	-TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	11269	**Registro:**	TORREVIEJA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI SA
Referencia catastral:			
Superficie activo:	--		
Superficie suelo:	11.805,00 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.824.201,44 €		
Método valoración:	RESIDUAL DINÁMICO		

Suelo Urbano no consolidado - TORRETA II. La parcela matriz mide 27.188,00 m^2 (grafiada en rojo en los planos), que se pretende segregar de la forma siguiente:

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

>Finca resultante 01 segregada: 11.805 m^2 , dentro de la parcela está previsto ejecutar dos edificios;

>un bloque para hotel

>otro edificio para espacio comercial

-El futuro Hotel proyectado tendrá 5 alturas y una ocupación en planta de 608,82 m^2 aprox. La superficie construida total proyectada será de 3.044,10 m^2c

-El espacio comercial diseñado será de 1 planta, con un área de ocupación de 2.341,23m^2 que concuerda con la superficie construida del edificio.

Se considera por parte de la propiedad una inversión en CAPEX de 1.800.000 Eur. tanto en el ejercicio 2026 como 2027 en orden a edificar el inmueble ligado al uso hotelero con una inversión total de 3.600.000 Eur.

A partir de ahí en el ejercicio 2028 se contabilizarán ya ingresos de alquilar el hotel por 475.000 Eur/año

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 66. MANOLISA_AF_08



ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_08		
Empresa:	MANOLI, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000055 -		
Tipología inmueble:	OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO (+ Cesion espacio telefonia movil)		
Dirección:	CALLE PRINCESA, 2 PLTA. 1º PTA. 5		
Municipio:	-MADRID		
Provincia:	MADRID		
Finca registral:	20169	**Registro:**	MADRID 27
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI SA CONSTRUCCIONES PROMOCIONES VEN
Referencia catastral:	9753213VK3795D0064RW		
Superficie activo:	1,00 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	TOTEM TOWERCO SPAIN SLU (cesion espacio telefonia movil)		
Inicio contrato:	23/11/2022	**Fin contrato:**	23/11/2027
Renta mensual:	9.315,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	601.188,35 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Elemento terciario-oficina, en bloque medianero de oficinas situado en la esquina de las calles San Leonardo y Princesa, y señalado con el número 2 de la última (edificio SANVA). Los baños son comunes para cada una de las plantas.

La oficina de este activo es la llamada puerta 5 de la planta primera (sin contar la baja). Es la unión de dos oficinas, 2 fincas registrales independientes, las llamadas 4 y 5. Está formada por una recepción, una zona de oficina, tres despachos y un archivo.

Es exterior, con fachada y huecos de luces al chaflán de las dos vías mencionadas. Oficinas de MASA en Madrid. Se considera el equivalente a una de las 2 oficinas originales a efectos de USO PROPIO SOCIMI, para poder efectuar su actividad. Por dicho motivo, se considera la mitad de los ingresos sólo.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 67. MANOLISA_AF_09



ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_09		
Empresa:	MANOLI, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000056 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDA EN EDIFICIO (4)		
Dirección:	CALLE RAFAEL TEROL, 8 PLTA. 1/2/3/4º		
Municipio:	-ALICANTE/ALACANT		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	58790	**Registro:**	ALACANT 2
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI SA CONSTRUC PROM VENTAS MASA
Referencia catastral:	9871107YH1497B0001EB		
Superficie activo:	68,28 m²		
Superficie suelo:	--		
Alquilado 31/08/24:	SI	**Duración del alquiler:**	5 ANUAL
Inquilino:	Ver observaciones		
Inicio contrato:	04/01/2022	**Fin contrato:**	04/01/2027
Renta mensual:	32.400,00 €		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	1.177.095,83 €		
Método valoración:	ACTUALIZACIÓN		

Edificio plurifamiliar situado en el centro de alicante, construido en el año 1997 según catastro y con ascensor. En este activo están incluidas las viviendas en plantas altas.

El edificio está compuesto por cinco plantas sobre rasante, donde en planta primera, segunda y tercera: un único piso por planta y en la cuarta una vivienda-atico.

Bajo un contrato se encuentran arrendadas todas las viviendas (4), con fecha enero de 2022 por 5 años. La renta actual actualizada a 2025 sería de32.400 Eur/año. Al finalizar dicho contrato se activa un arrendamiento por rentas de mercado fijada en 11,75 Eur/m2 y mes con una tasa de desocupación asumida del 8 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 68. MANOLISA_AF_05



ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_04		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000082 -		
Tipología inmueble:	1 VIVIENDAS ADOSADAS		
Dirección:	CALLE DELROBLE S/N puerta 508		
Municipio:	TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	15109	**Registro:**	TORREVIEJA 1
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI S.A., CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS (MASA)
Referencia catastral:	1885801YH0018N0099XF		
Superficie activo:	73,47 m²		
Superficie suelo:			
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	63.095,40 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Edificación unifamiliar adosadas terminadas, compuestas de planta baja, marcada con el nº 508.

Forma parte de un conjunto de mayores dimensiones, con cuota de participación.

Se estima poner en arrendamiento para el ejercicio 2026 con una renta de mercado actualizada para dicho ejercicio en 9,50 Eur/m2 y mes, con una tasa de desocupación estimada del 10 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 69. MANOLISA_AF_06



ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_06		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000083 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDAS EN EDIFICIO		
Dirección:	CALLE JUAN BELMONTE S/N puerta 833		
Municipio:	TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	--	**Registro:**	
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI S.A., CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS (MASA)
Referencia catastral:	2388801YH0028N0042WX		
Superficie activo:	46 m²		
Superficie suelo:			
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	40.754,16 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Edificio exento con fachada a las calles Juan Belmonte, Domingo Ortega, Pepe Luís Vázquez y Luís Gómez "El Estudiante". Se compone de planta baja y alta para apartamentos.

Se valora la vivienda nº 833 de la planta baja.

Se estima poner en arrendamiento para el ejercicio 2026 con una renta de mercado actualizada para dicho ejercicio en 6,84 Eur/m2 y mes, con una tasa de desocupación estimada del 8 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 70. MANOLISA_AF_07



ACTIVO grupo MASA:	MANOLISA_AF_07		
Empresa:	UNIÓN INTERCONTINENTAL, S.A.		
N.º expediente VALMESA:	15/2024/28821/000084 -		
Tipología inmueble:	VIVIENDA ADOSADA		
Dirección:	CALLE LUIS GOMEZ-EL ESTUDIANTE S/N puerta 928		
Municipio:	TORREVIEJA		
Provincia:	ALICANTE		
Finca registral:	--	**Registro:**	
% propiedad:	100	**Propietario:**	MANOLI S.A., CONSTRUCCIONES, PROMOCIONES Y VENTAS (MASA)
Referencia catastral:	2388801YH0028N0137EM		
Superficie activo:	43 m²		
Superficie suelo:	80 m²		
Alquilado 31/08/24:	NO	**Duración del alquiler:**	
Inquilino:			
Inicio contrato:		**Fin contrato:**	
Renta mensual:	--		
Valor neto mercado a 31/10/2024:	64.032,59 €		
Método valoración:	COMPARACIÓN		

Edificación unifamiliar adosada terminada, compuesta de planta baja de 43 m2 sobre parcela de 80 m2. Vivienda de una planta.

Forma parte de un conjunto de mayores dimensiones, con cuota de participación.

Vivienda disponible. Se estima poner en arrendamiento para el ejercicio 2026 con una renta de mercado actualizada para dicho ejercicio en 8,90 Eur/m2 y mes, con una tasa de desocupación estimada del 8 %.

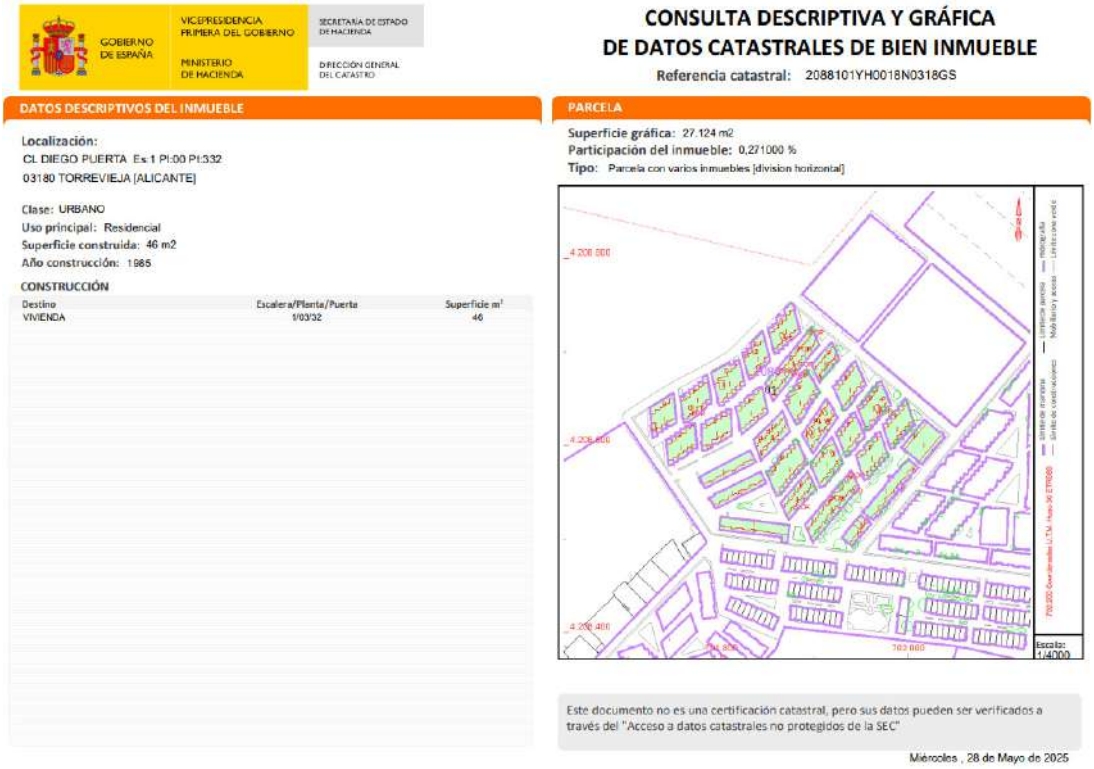
Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Activo 71. MANOLISA_AF_13



VIVIENDA ADOSADA en calle DIEGO pta. 332 Punta de la Víbora. TORREVIEJA

(activo no valorado por VALMESA en informe previo)



GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2088101YH0018N0318GS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DIEGO PUERTA Es:1 Pl:00 Pt:332
03180 TORREVIEJA [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 46 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/03/32	46

PARCELA

Superficie gráfica: 27.124 m2
Participación del inmueble: 0,271000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Escala: 1/4000

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 , 28 de Mayo de 2025

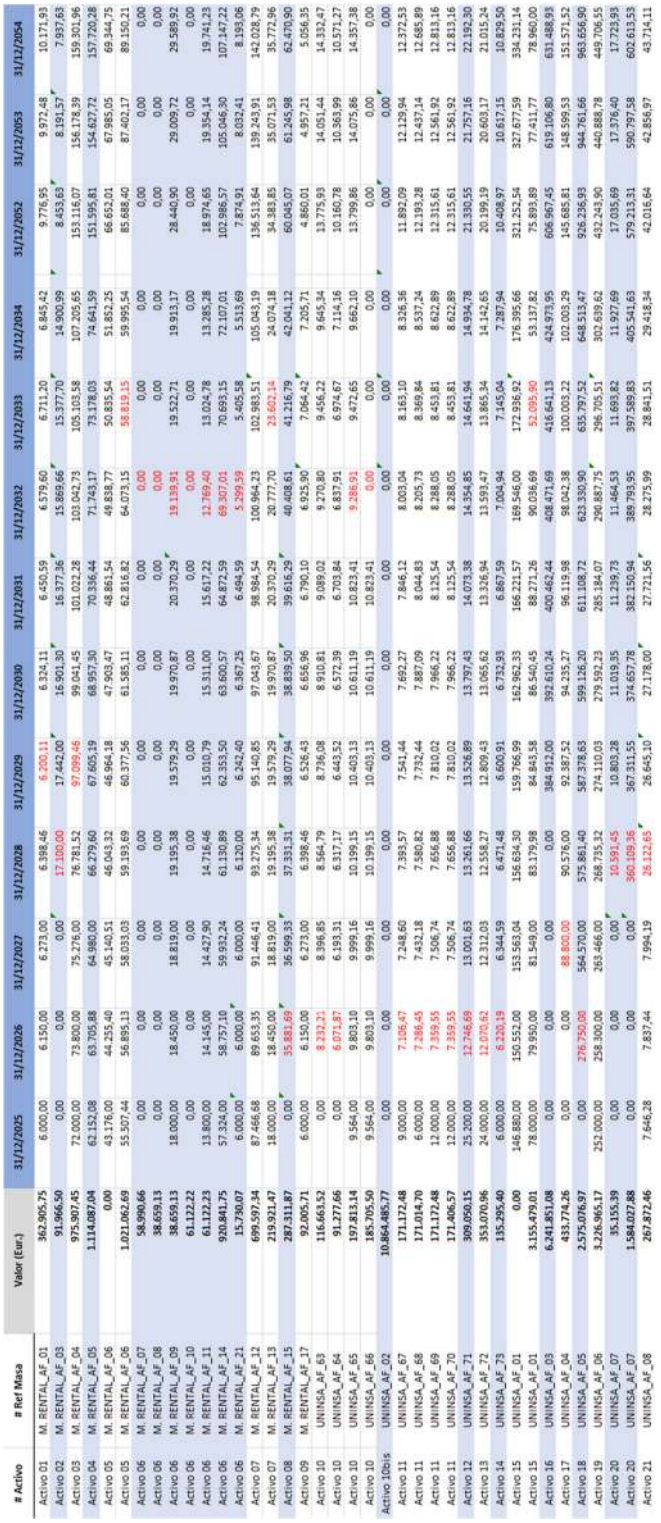
Vivienda-bungalow de 46 m2 en planta baja de 1985.

Se considera un valor de mercado de unos 64.000 Eur aproximadamente.

Vivienda disponible. Se estima poner en arrendamiento para el ejercicio 2026 con una renta de mercado actualizada para dicho ejercicio en 8,90 Eur/m2 y mes, con una tasa de desocupación estimada del 8 %.

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

8.2. Resumen Ingresos considerados por Activo.



# Activo	# Ref Masa	Valor (Eur.)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054
Activo 01	M. RENTAL_AF_01	362.905,75	6.000,00	6.150,00	6.273,00	6.398,46	6.200,11	6.324,11	6.450,59	6.579,60	6.711,20	6.845,42	9.776,95	9.972,48	10.171,93
Activo 02	M. RENTAL_AF_03	91.966,50	0,00	0,00	0,00	17.100,00	17.442,00	16.901,30	16.377,36	15.869,66	15.377,70	14.900,99	8.453,63	8.191,57	7.937,63
Activo 03	M. RENTAL_AF_04	975.907,45	72.000,00	73.800,00	75.276,00	76.781,52	97.099,46	99.041,45	101.022,28	103.042,73	105.103,58	107.205,65	153.116,07	156.178,39	159.301,96
Activo 04	M. RENTAL_AF_05	1.114.087,04	62.152,08	63.705,88	64.980,00	66.279,60	67.605,19	68.957,30	70.336,44	71.743,17	73.178,03	74.641,59	151.595,81	154.627,72	157.720,28
Activo 05	M. RENTAL_AF_06	0,00	43.176,00	44.255,40	45.140,51	46.043,32	46.964,18	47.903,47	48.861,54	49.838,77	50.835,54	51.852,25	66.652,01	67.985,05	69.344,75
Activo 05	M. RENTAL_AF_06	1.021.062,69	55.507,44	56.895,13	58.093,03	59.195,69	60.377,56	61.585,11	62.816,82	64.073,15	58.819,15	59.995,54	85.688,40	87.402,17	89.150,21
Activo 06	M. RENTAL_AF_07	58.990,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 06	M. RENTAL_AF_08	38.659,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 06	M. RENTAL_AF_09	38.659,13	18.000,00	18.450,00	18.819,00	19.195,38	19.579,29	19.970,87	20.370,29	19.139,91	19.522,71	19.913,17	28.440,90	29.009,72	29.589,92
Activo 06	M. RENTAL_AF_10	61.122,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 06	M. RENTAL_AF_11	61.122,23	13.800,00	14.145,00	14.427,90	14.716,46	15.010,79	15.311,00	15.617,22	12.769,40	13.024,78	13.285,28	18.874,65	19.354,14	19.741,23
Activo 06	M. RENTAL_AF_14	920.841,75	57.324,00	58.757,10	59.932,24	61.130,89	62.353,50	63.600,57	64.872,59	69.307,01	70.693,15	72.107,01	102.986,57	105.046,30	107.147,22
Activo 06	M. RENTAL_AF_21	15.730,07	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59	5.299,59	5.405,58	5.513,69	7.874,91	8.032,41	8.193,06
Activo 07	M. RENTAL_AF_12	699.597,34	87.466,68	89.653,35	91.446,41	93.275,34	95.140,85	97.043,67	98.984,54	100.964,23	102.983,51	105.043,19	136.513,64	139.243,91	142.028,79
Activo 07	M. RENTAL_AF_13	219.921,47	18.000,00	18.450,00	18.819,00	19.195,38	19.579,29	19.970,87	20.370,29	20.777,70	23.602,14	24.074,18	34.383,85	35.071,53	35.772,96
Activo 08	M. RENTAL_AF_15	287.311,87	0,00	35.881,69	36.599,33	37.331,31	38.077,94	38.839,50	39.616,29	40.408,61	41.216,79	42.041,12	60.045,07	61.245,98	62.470,90
Activo 09	M. RENTAL_AF_17	92.005,71	6.000,00	6.150,00	6.273,00	6.398,46	6.526,43	6.656,96	6.790,10	6.925,90	7.064,42	7.205,71	4.860,01	4.957,21	5.056,35
Activo 10	UNINSA_AF_63	116.663,52	0,00	8.232,21	8.396,85	8.564,79	8.736,08	8.910,81	9.089,02	9.270,80	9.456,22	9.645,34	13.775,93	14.051,44	14.332,47
Activo 10	UNINSA_AF_64	91.277,66	0,00	6.071,87	6.193,31	6.317,17	6.443,52	6.572,39	6.703,84	6.837,91	6.974,67	7.114,16	10.160,78	10.363,99	10.571,27
Activo 10	UNINSA_AF_65	197.813,14	9.564,00	9.803,10	9.999,16	10.199,15	10.403,13	10.611,19	10.823,41	9.286,91	0,00	0,00	13.799,86	14.075,86	14.357,38
Activo 10	UNINSA_AF_66	185.705,50	9.564,00	9.803,10	9.999,16	10.199,15	10.403,13	10.611,19	10.823,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 10bis	UNINSA_AF_02	10.864.485,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 11	UNINSA_AF_67	171.172,48	9.000,00	7.108,47	7.248,60	7.393,57	7.541,44	7.692,27	7.846,12	8.003,04	8.163,10	8.326,36	11.892,09	12.129,94	12.372,53
Activo 11	UNINSA_AF_68	171.014,70	6.000,00	7.286,45	7.432,18	7.580,82	7.732,44	7.887,09	8.044,83	8.205,73	8.369,84	8.537,24	12.193,28	12.437,14	12.685,89
Activo 11	UNINSA_AF_69	171.172,48	12.000,00	7.359,55	7.506,74	7.656,88	7.810,02	7.966,22	8.125,54	8.288,05	8.453,81	8.622,89	12.315,61	12.561,92	12.813,16
Activo 11	UNINSA_AF_70	171.406,57	12.000,00	7.359,55	7.506,74	7.656,88	7.810,02	7.966,22	8.125,54	8.288,05	8.453,81	8.622,89	12.315,61	12.561,92	12.813,16
Activo 12	UNINSA_AF_71	309.050,15	25.200,00	12.746,69	13.001,63	13.261,66	13.526,89	13.797,43	14.073,38	14.354,85	14.641,94	14.934,78	21.330,55	21.757,16	22.192,30
Activo 13	UNINSA_AF_72	353.070,96	24.000,00	12.070,62	12.312,03	12.558,27	12.809,43	13.065,62	13.326,94	13.593,47	13.865,34	14.142,65	20.199,19	20.603,17	21.015,24
Activo 14	UNINSA_AF_73	135.295,40	6.000,00	6.220,19	6.344,59	6.471,48	6.600,91	6.732,93	6.867,59	7.004,94	7.145,04	7.287,94	10.408,97	10.617,15	10.829,50
Activo 15	UNINSA_AF_01	0,00	146.880,00	150.552,00	153.563,04	156.634,30	159.766,99	162.962,33	166.221,57	169.546,00	172.936,92	176.395,66	321.252,54	327.677,59	334.231,14
Activo 15	UNINSA_AF_01	3.155.479,01	78.000,00	79.950,00	81.549,00	83.179,98	84.843,58	86.540,45	88.271,26	90.036,69	52.095,90	53.137,82	75.893,89	77.411,77	78.960,00
Activo 16	UNINSA_AF_03	6.241.851,08	0,00	0,00	0,00	0,00	384.912,00	392.610,24	400.462,44	408.471,69	416.641,13	424.973,95	606.967,45	619.106,80	631.488,93
Activo 17	UNINSA_AF_04	433.774,26	0,00	0,00	88.800,00	90.576,00	92.387,52	94.235,27	96.119,98	98.042,38	100.003,22	102.003,29	145.685,81	148.599,53	151.571,52
Activo 18	UNINSA_AF_05	2.575.076,97	0,00	276.750,00	564.570,00	575.861,40	587.378,63	599.126,20	611.108,72	623.330,90	635.797,52	648.513,47	926.236,93	944.761,66	963.656,90
Activo 19	UNINSA_AF_06	3.226.965,17	252.000,00	258.300,00	263.466,00	268.735,32	274.110,03	279.592,23	285.184,07	290.887,75	296.705,51	302.639,62	432.243,90	440.888,78	449.706,55
Activo 20	UNINSA_AF_07	35.155,39	0,00	0,00	0,00	10.593,45	10.803,28	11.019,35	11.239,73	11.464,53	11.693,82	11.927,69	17.035,69	17.376,40	17.723,93
Activo 20	UNINSA_AF_07	1.584.027,88	0,00	0,00	0,00	360.109,36	367.311,55	374.657,78	382.150,94	389.793,95	397.589,83	405.541,63	579.213,31	590.797,58	602.613,53
Activo 21	UNINSA_AF_08	267.872,46	7.646,28	7.837,44	7.994,19	26.122,65	26.645,10	27.178,00	27.721,56	28.275,99	28.841,51	29.418,34	42.016,64	42.856,97	43.714,11

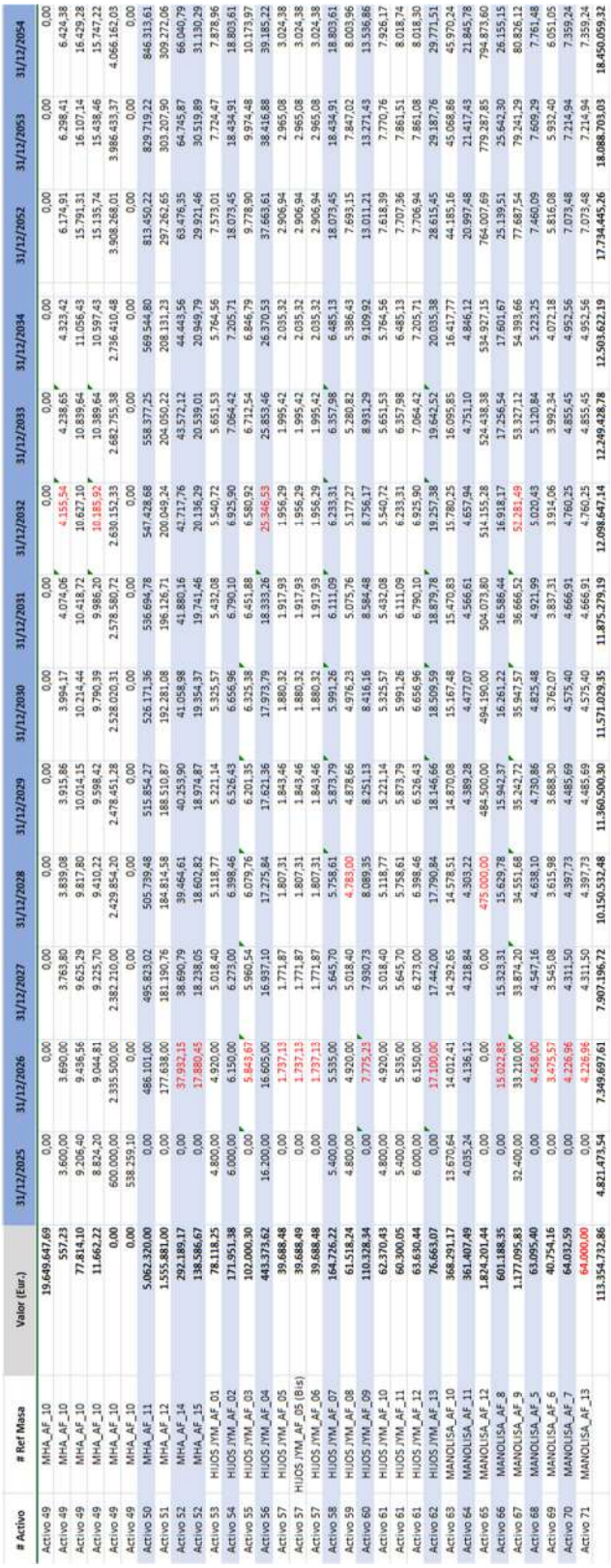
Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

# Activo	# Ref Masa	Valor (Eur.)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054
Activo 22	UNINSA_AF_09	1.756.560,15	302.237,04	309.792,97	315.988,83	322.308,60	328.754,77	335.329,87	342.036,47	348.877,20	355.854,74	362.971,83	269.483,35	274.873,02	280.370,48
Activo 22	UNINSA_AF_10	1.602.845,90	157.894,20	161.841,56	165.078,39	168.379,95	171.747,55	175.182,50	178.686,15	182.259,88	164.657,44	167.950,58	239.874,79	244.672,29	249.565,73
Activo 22	UNINSA_AF_11	53.766,62	15.986,76	16.386,43	16.714,16	17.048,44	17.389,41	5.997,51	6.117,46	6.239,81	6.364,60	6.491,89	9.272,02	9.457,46	9.646,61
Activo 22	UNINSA_AF_12	93.545,96	16.011,60	16.411,89	16.740,13	17.074,93	17.416,43	17.764,76	10.992,28	11.212,13	11.436,37	11.665,10	16.660,63	16.993,84	17.333,72
Activo 22	UNINSA_AF_13	93.545,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 22	UNINSA_AF_14	0,00	2.460,00	2.460,00	2.509,20	2.559,38	2.610,57	2.662,78	2.716,04	2.770,36	2.825,77	2.882,28	4.116,61	4.198,94	4.282,92
Activo 22	UNINSA_AF_15	144.015,62	24.213,24	24.818,57	25.314,94	18.808,17	19.184,33	19.568,02	19.959,38	20.358,57	20.765,74	21.181,06	30.251,76	30.856,80	31.473,93
Activo 22	UNINSA_AF_16	144.015,62	26.077,68	26.729,62	27.264,21	27.809,50	28.365,69	28.933,00	19.972,38	20.371,83	20.779,26	21.194,85	30.271,46	30.876,89	31.494,43
Activo 22	UNINSA_AF_17	144.015,62	18.000,00	18.450,00	18.819,00	19.195,38	19.579,29	19.306,50	19.692,63	20.086,48	20.488,21	20.897,97	29.847,45	30.444,40	31.053,29
Activo 22	UNINSA_AF_18	144.015,62	23.543,76	24.132,35	24.615,00	25.107,30	25.609,45	26.121,64	26.644,07	27.176,95	20.557,24	20.968,39	29.948,02	30.546,98	31.157,92
Activo 22	UNINSA_AF_19	144.015,62	25.398,36	26.033,32	26.553,99	27.085,07	27.626,77	28.179,30	28.742,89	20.086,48	20.488,21	20.897,97	29.847,45	30.444,40	31.053,29
Activo 22	UNINSA_AF_20	420.427,09	43.175,16	44.254,54	45.139,63	46.042,42	46.963,27	41.171,29	41.994,71	42.834,61	43.691,30	44.565,12	63.649,97	64.922,97	66.221,43
Activo 22	UNINSA_AF_21	0,00	16.423,08	16.833,66	17.170,33	17.513,74	17.864,01	18.221,29	18.585,72	18.957,43	20.557,24	20.968,39	29.948,02	30.546,98	31.157,92
Activo 22	UNINSA_AF_21	80.548,85	15.778,56	16.173,02	16.496,48	16.826,41	17.162,94	17.506,20	17.856,33	18.213,45	9.236,97	9.421,71	13.456,52	13.725,65	14.000,16
Activo 22	UNINSA_AF_22	173.844,17	21.807,24	22.352,42	22.799,47	23.255,46	23.720,57	26.548,70	27.079,68	27.621,27	28.173,70	28.737,17	41.043,75	41.864,63	42.701,92
Activo 22	UNINSA_AF_23	42.279,24	12.267,72	12.574,41	12.825,90	13.082,42	13.344,07	13.610,95	13.883,17	4.866,36	4.963,69	5.062,96	7.231,15	7.375,78	7.523,29
Activo 22	UNINSA_AF_24	76.245,33	18.000,00	18.450,00	18.819,00	19.195,38	19.579,29	19.970,87	8.899,75	9.077,75	9.259,30	9.444,49	13.489,05	13.758,83	14.034,01
Activo 22	UNINSA_AF_25	42.279,24	12.743,76	13.062,35	13.323,60	13.590,07	13.861,87	14.139,11	14.421,89	14.710,33	5.021,85	5.122,08	7.315,60	7.461,91	7.611,15
Activo 22	UNINSA_AF_26	38.825,50	18.942,12	19.415,67	19.803,99	20.200,07	20.604,07	21.016,15	21.436,47	4.600,04	4.692,04	4.785,88	6.835,41	6.972,12	7.111,56
Activo 22	UNINSA_AF_27	525.061,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 22	UNINSA_AF_30	0,00	74.013,24	75.863,57	77.380,84	78.928,46	80.507,03	82.117,17	83.759,51	85.434,70	87.143,40	88.886,26	78.371,35	79.938,78	81.537,55
Activo 22	UNINSA_AF_31	107.653,88	26.479,32	27.141,30	27.684,13	14.063,49	14.344,76	14.631,65	14.924,29	15.222,77	15.527,23	15.837,77	22.620,24	23.072,64	23.534,10
Activo 22	UNINSA_AF_32	102.124,01	12.000,00	12.300,00	12.546,00	12.796,92	13.052,86	13.313,92	13.580,19	13.851,80	14.128,83	14.555,70	20.789,12	21.204,91	21.629,00
Activo 22	UNINSA_AF_33	80.548,86	19.200,00	19.680,00	20.073,60	20.475,07	9.007,13	9.187,27	9.371,02	9.558,44	9.749,61	9.944,60	14.203,33	14.487,40	14.777,15
Activo 22	UNINSA_AF_36	106.634,70	12.000,00	12.300,00	12.546,00	12.796,92	13.052,86	14.304,09	14.590,17	14.881,98	15.179,62	15.483,21	22.113,84	22.556,11	23.007,23
Activo 22	UNINSA_AF_38	171.102,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 22	UNINSA_AF_40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.941,28	22.380,10	22.827,71	23.284,26	23.749,95	24.224,94	34.599,19	35.291,17	35.996,99
Activo 22	UNINSA_AF_57	0,00	6.000,00	6.150,00	6.273,00	6.398,46	6.526,43	6.656,96	6.790,10	6.925,90	7.064,42	7.205,71	10.291,52	10.497,35	10.707,30
Activo 22	UNINSA_AF_58	0,00	7.630,80	7.821,57	7.978,00	8.137,56	8.300,31	8.466,32	8.635,65	8.808,36	8.984,53	9.164,22	13.088,76	13.350,53	13.617,54
Activo 23	UNINSA_AF_34	321.806,33	19.983,48	20.483,07	20.892,73	21.310,58	21.736,79	22.171,53	24.794,37	25.290,26	25.796,06	26.311,98	37.579,99	38.331,59	39.098,22
Activo 24	UNINSA_AF_37	123.709,78	11.400,00	11.685,00	11.918,70	12.157,07	12.400,22	12.648,22	12.901,18	12.309,03	12.555,21	12.806,32	18.290,58	18.656,39	19.029,52
Activo 25	UNINSA_AF_41	1.235.152,22	45.031,20	46.156,98	47.080,12	101.607,58	103.639,73	105.712,53	107.826,78	109.983,31	112.182,98	114.426,64	163.429,42	166.698,00	170.031,96
Activo 25	UNINSA_AF_42	643.174,98	36.000,00	36.900,00	37.638,00	38.390,76	39.158,58	39.941,75	40.740,58	41.555,39	42.386,50	53.079,04	75.809,93	77.326,13	78.872,66
Activo 25	UNINSA_AF_43	0,00	60.000,00	61.500,00	62.730,00	63.984,60	65.264,29	66.569,58	167.550,38	170.901,39	174.319,41	177.805,80	253.950,47	259.029,48	264.210,07
Activo 25	UNINSA_AF_43	0,00	4.800,00	4.920,00	5.018,40	5.118,77	5.221,14	5.325,57	5.432,08	5.540,72	5.651,53	5.764,56	8.233,22	8.397,88	8.565,84
Activo 25	UNINSA_AF_43	1.818.551,86	117.600,00	120.540,00	122.950,80	125.409,82	127.918,01	130.476,37	133.085,90	135.747,62	138.462,57	141.231,82	201.713,82	205.748,10	209.863,06
Activo 25	UNINSA_AF_53	1.957.182,21	21.000,00	21.525,00	21.955,50	22.394,61	22.842,50	23.299,35	23.765,34	24.240,65	24.725,46	25.219,97	36.020,32	36.740,73	37.475,55
Activo 25	UNINSA_AF_59	44.980,34	6.000,00	6.150,00	6.273,00	6.398,46	6.526,43	6.656,96	6.790,10	6.925,90	7.064,42	7.205,71	10.291,52	10.497,35	10.707,30

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

# Activo	# Ref Masa	Valor (Eur.)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054
Activo 26	UNINSA_AF_44	705.508,85	49.282,80	50.514,87	51.525,17	52.555,67	53.606,78	54.678,92	55.772,50	56.887,95	58.025,71	59.186,22	117.592,44	119.944,29	122.343,18
Activo 26bis	UNINSA_AF_54	0,00	59.524,00	61.012,10	62.232,34	63.476,99	58.271,88	59.437,31	60.626,06	61.838,58	63.075,35	64.336,86	91.888,88	93.726,66	95.601,19
Activo 26bis	UNINSA_AF_54	2.458.714,02	108.717,00	111.434,93	113.663,62	115.936,90	118.255,63	120.620,75	123.033,16	112.944,44	115.203,33	117.507,40	167.829,50	171.186,09	174.609,81
Activo 27	UNINSA_AF_45	581.019,63	0,00	0,00	0,00	350.000,00	357.000,00	364.140,00	371.422,80	378.851,26	386.428,28	394.156,85	562.993,04	574.212,10	585.696,34
Activo 27	UNINSA_AF_56	4.398,65	4.950,00	5.073,75	5.175,23	5.278,73	5.384,30	5.491,99	5.601,83	5.713,87	5.828,14	5.944,71	8.490,51	8.660,32	8.833,52
Activo 28	UNINSA_AF_55	2.509.414,59	144.000,00	147.600,00	150.552,00	153.563,04	156.634,30	159.766,99	162.962,33	166.221,57	169.546,00	172.936,92	246.996,51	251.936,44	256.975,17
Activo 29	UNINSA_AF_46	50.380,57	5.400,00	5.535,00	5.645,70	5.758,61	5.873,79	5.991,26	6.111,09	6.885,46	6.513,17	6.643,43	9.488,46	9.678,23	9.871,79
Activo 30	UNINSA_AF_47	1.044.939,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 31	UNINSA_AF_51	205.885,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 32	UNINSA_AF_52	1.033.659,41	80.458,08	82.469,53	84.118,92	85.801,30	87.517,33	89.267,67	91.053,03	92.874,09	94.731,57	96.626,20	156.061,26	159.182,49	162.366,14
Activo 33	UNINSA_AF_60	99.288,51	0,00	7.033,10	7.173,77	7.317,24	7.463,59	7.612,86	7.765,12	7.920,42	8.078,83	8.240,40	11.769,32	12.004,71	12.244,80
Activo 34	UNINSA_AF_61	0,00	55.000,00	123.000,00	125.460,00	127.969,20	130.528,58	133.139,16	135.801,94	138.517,98	141.288,34	144.114,10	205.830,43	209.947,04	214.145,98
Activo 34	UNINSA_AF_61	1.287.897,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 34	UNINSA_AF_61	0,00	0,00	18.000,00	18.360,00	18.727,20	19.101,74	19.483,78	19.873,45	20.270,92	20.676,34	21.089,87	30.121,53	30.723,96	31.338,44
Activo 34	UNINSA_AF_61	0,00	0,00	18.000,00	18.360,00	18.727,20	19.101,74	19.483,78	19.873,45	20.270,92	20.676,34	21.089,87	30.121,53	30.723,96	31.338,44
Activo 35	UNINSA_AF_74	171.014,70	6.264,00	6.420,60	6.549,01	6.679,99	6.813,59	6.949,86	7.088,86	7.230,64	7.375,25	7.522,76	12.216,45	12.460,78	12.710,00
Activo 36	UNINSA_AF_75	103.169,91	0,00	0,00	0,00	22.359,73	22.806,93	23.263,06	23.728,33	24.202,89	24.686,95	25.180,69	35.964,23	36.683,51	37.417,18
Activo 37	UNINSA_AF_05	2.207.513,20	146.124,00	149.777,10	152.772,64	155.828,09	158.944,66	162.123,55	165.366,02	168.673,34	172.046,81	175.487,74	250.639,71	255.652,51	260.765,56
Activo 38	UNINSA_AF_62	3.500.000,00	132.000,00	135.300,00	138.006,00	140.766,12	143.581,44	146.453,07	149.382,13	152.369,78	155.417,17	158.525,51	226.413,47	230.941,74	235.560,58
Activo 39	QUEMEN GI_AF_01	499.834,49	68.660,12	70.376,62	71.784,16	73.219,84	74.684,24	76.177,92	77.701,48	79.255,51	80.840,62	82.457,43	117.769,52	120.124,91	122.527,40
Activo 40	QUEMEN GI_AF_02	436.499,42	0,00	0,00	3.121,22	3.183,65	3.247,32	3.312,27	3.378,51	3.446,08	3.515,01	3.585,31	5.120,70	5.223,11	5.327,58
Activo 40	QUEMEN GI_AF_03	0,00	0,00	0,00	3.121,22	3.183,65	3.247,32	3.312,27	3.378,51	3.446,08	3.515,01	3.585,31	5.120,70	5.223,11	5.327,58
Activo 40	QUEMEN GI_AF_04	0,00	0,00	0,00	2.685,71	2.739,42	2.794,21	2.850,09	2.907,09	2.965,24	3.024,54	3.085,03	4.406,18	4.494,31	4.584,19
Activo 40	QUEMEN GI_AF_05	0,00	0,00	0,00	3.666,07	3.739,40	3.814,18	3.890,47	3.968,28	4.047,64	4.128,59	4.211,17	6.014,58	6.134,87	6.257,57
Activo 40	QUEMEN GI_AF_06	0,00	0,00	0,00	13.497,07	13.767,01	14.042,35	14.323,20	14.609,66	14.901,85	15.199,89	15.503,89	22.143,37	22.586,24	23.037,96
Activo 40	QUEMEN GI_AF_07	0,00	0,00	0,00	13.448,86	13.717,84	13.992,20	14.272,04	14.557,48	14.848,63	15.145,60	15.448,52	22.064,29	22.505,57	22.955,68
Activo 41	QUEMEN GI_AF_08	574.511,27	12.575,16	12.889,54	13.147,33	13.410,28	13.678,48	13.952,05	14.231,09	45.541,02	46.451,84	47.380,88	67.671,57	69.025,00	70.405,50
Activo 42	QUEMEN GI_AF_10	3.129.221,00	0,00	0,00	0,00	800.000,00	816.000,00	832.320,00	848.966,40	865.945,73	883.264,64	900.929,94	1.286.749,80	1.312.484,80	1.338.734,49
Activo 43	QUEMEN GI_AF_11	828.655,79	5.400,00	47.074,53	48.016,02	48.976,34	49.955,87	50.954,99	51.974,09	53.013,57	54.073,84	55.155,32	78.775,37	80.350,88	81.957,90
Activo 44	QUEMEN GI_AF_12	36.675,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 45	QUEMEN GI_AF_13	2.537.801,64	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	612.000,00	624.240,00	636.724,80	649.459,30	662.448,48	946.139,56	965.062,35	984.363,60
Activo 46	QUEMEN GI_AF_09	0,00	368.404,00	377.614,10	385.166,38	392.869,71	400.727,10	408.741,65	416.916,48	425.254,81	433.759,90	442.435,10	631.906,28	644.544,40	657.435,29
Activo 46	QUEMEN GI_AF_09	6.817.808,00	18.000,00	18.450,00	18.819,00	19.195,38	19.579,29	19.970,87	20.370,29	19.738,81	20.133,59	20.536,26	29.330,84	29.917,45	30.515,80
Activo 47	MHA_AF_01	425.981,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 47	MHA_AF_01	187.343,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 48	MHA_AF_09	100.129,84	0,00	10.432,66	10.641,31	10.854,14	11.071,22	11.292,64	11.518,50	11.748,87	11.983,84	12.223,52	17.458,20	17.807,36	18.163,51

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.



# Activo	# Ref Masa	Valor (Eur.)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054
Activo 49	MHA_AF_10	19.649.647,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 49	MHA_AF_10	557,23	3.600,00	3.690,00	3.783,80	3.839,08	3.915,86	3.994,17	4.074,06	4.155,54	4.238,65	4.323,42	6.174,91	6.298,41	6.424,38
Activo 49	MHA_AF_10	77.814,10	9.206,40	9.436,56	9.625,29	9.817,80	10.014,15	10.214,44	10.418,72	10.627,10	10.839,64	11.056,43	15.791,31	16.107,14	16.429,28
Activo 49	MHA_AF_10	11.662,22	8.824,20	9.044,81	9.225,70	9.410,22	9.598,42	9.790,39	9.986,20	10.185,92	10.389,64	10.597,43	15.135,74	15.438,46	15.747,22
Activo 49	MHA_AF_10	0,00	600.000,00	2.335.500,00	2.382.210,00	2.429.854,20	2.478.451,28	2.528.020,31	2.578.580,72	2.630.152,33	2.682.755,38	2.736.410,48	3.908.268,01	3.986.433,37	4.066.162,03
Activo 49	MHA_AF_10	0,00	538.259,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo 50	MHA_AF_11	5.062.320,00	0,00	486.101,00	495.823,02	505.739,48	515.854,27	526.171,36	536.694,78	547.428,68	558.377,25	569.544,80	813.450,22	829.719,22	846.313,61
Activo 51	MHA_AF_12	1.555.881,00	0,00	177.638,00	181.190,76	184.814,58	188.510,87	192.281,08	196.126,71	200.049,24	204.050,22	208.131,23	297.262,65	303.207,90	309.272,06
Activo 52	MHA_AF_14	292.189,17	0,00	37.932,15	38.690,79	39.464,61	40.253,90	41.058,98	41.880,16	42.717,76	43.572,12	44.443,56	63.476,35	64.745,87	66.040,79
Activo 52	MHA_AF_15	138.586,67	0,00	17.880,45	18.238,05	18.602,82	18.974,87	19.354,37	19.741,46	20.136,29	20.538,01	20.949,79	29.921,46	30.519,89	31.130,29
Activo 53	HUOS JYM_AF_01	78.118,25	4.800,00	4.920,00	5.018,40	5.118,77	5.221,14	5.325,57	5.432,08	5.540,72	5.651,53	5.764,56	7.573,01	7.724,47	7.878,96
Activo 54	HUOS JYM_AF_02	171.951,38	6.000,00	6.150,00	6.273,00	6.398,46	6.526,43	6.656,96	6.790,10	6.925,90	7.064,42	7.205,71	18.073,45	18.434,91	18.803,61
Activo 55	HUOS JYM_AF_03	102.000,30	0,00	5.843,67	5.960,54	6.079,76	6.201,35	6.325,38	6.451,88	6.580,92	6.712,54	6.846,79	9.778,90	9.974,48	10.173,97
Activo 56	HUOS JYM_AF_04	443.373,62	16.200,00	16.605,00	16.937,10	17.275,84	17.621,36	17.973,79	18.333,26	25.346,53	25.853,46	26.370,53	37.663,61	38.416,88	39.185,22
Activo 57	HUOS JYM_AF_05	39.688,48	0,00	1.737,13	1.771,87	1.807,31	1.843,46	1.880,32	1.917,93	1.956,29	1.995,42	2.035,32	2.906,94	2.965,08	3.024,38
Activo 57	HUOS JYM_AF_05 (Bis)	39.688,49	0,00	1.737,13	1.771,87	1.807,31	1.843,46	1.880,32	1.917,93	1.956,29	1.995,42	2.035,32	2.906,94	2.965,08	3.024,38
Activo 57	HUOS JYM_AF_06	39.688,48	0,00	1.737,13	1.771,87	1.807,31	1.843,46	1.880,32	1.917,93	1.956,29	1.995,42	2.035,32	2.906,94	2.965,08	3.024,38
Activo 58	HUOS JYM_AF_07	164.726,22	5.400,00	5.535,00	5.645,70	5.758,61	5.873,79	5.991,26	6.111,09	6.233,31	6.357,98	6.485,13	18.073,45	18.434,91	18.803,61
Activo 59	HUOS JYM_AF_08	61.518,24	4.800,00	4.920,00	5.018,40	4.783,00	4.878,66	4.976,23	5.075,76	5.177,27	5.280,82	5.386,43	7.693,15	7.847,02	8.003,96
Activo 60	HUOS JYM_AF_09	110.328,34	0,00	7.775,23	7.930,73	8.089,35	8.251,13	8.416,16	8.584,48	8.756,17	8.931,29	9.109,92	13.011,21	13.271,43	13.536,86
Activo 61	HUOS JYM_AF_10	62.370,43	4.800,00	4.920,00	5.018,40	5.118,77	5.221,14	5.325,57	5.432,08	5.540,72	5.651,53	5.764,56	7.618,39	7.770,76	7.926,17
Activo 61	HUOS JYM_AF_11	60.300,05	5.400,00	5.535,00	5.645,70	5.758,61	5.873,79	5.991,26	6.111,09	6.233,31	6.357,98	6.485,13	7.707,36	7.861,51	8.018,74
Activo 61	HUOS JYM_AF_12	63.630,44	6.000,00	6.150,00	6.273,00	6.398,46	6.526,43	6.656,96	6.790,10	6.925,90	7.064,42	7.205,71	7.706,94	7.861,08	8.018,30
Activo 62	HUOS JYM_AF_13	76.663,07	0,00	17.100,00	17.442,00	17.790,84	18.146,66	18.509,59	18.879,78	19.257,38	19.642,52	20.035,38	28.615,45	29.187,76	29.771,51
Activo 63	MANOLISA_AF_10	368.291,17	13.670,64	14.012,41	14.292,65	14.578,51	14.870,08	15.167,48	15.470,83	15.780,25	16.095,85	16.417,77	44.185,16	45.068,86	45.970,24
Activo 64	MANOLISA_AF_11	361.407,49	4.035,24	4.136,12	4.218,84	4.303,22	4.389,28	4.477,07	4.566,61	4.657,94	4.751,10	4.846,12	20.997,48	21.417,43	21.845,78
Activo 65	MANOLISA_AF_12	1.824.201,44	0,00	0,00	0,00	475.000,00	484.500,00	494.190,00	504.073,80	514.155,28	524.438,38	534.927,15	764.007,69	779.287,85	794.873,60
Activo 66	MANOLISA_AF_8	601.188,35	0,00	15.022,85	15.323,31	15.629,78	15.942,37	16.261,22	16.586,44	16.918,17	17.256,54	17.601,67	25.139,51	25.642,30	26.155,15
Activo 67	MANOLISA_AF_9	1.177.095,83	32.400,00	33.210,00	33.874,20	34.551,68	35.242,72	35.947,57	36.666,52	52.281,49	53.327,12	54.393,66	77.687,54	79.241,29	80.826,12
Activo 68	MANOLISA_AF_5	63.095,40	0,00	4.458,00	4.547,16	4.638,10	4.730,86	4.825,48	4.921,99	5.020,43	5.120,84	5.223,25	7.460,09	7.609,29	7.761,48
Activo 69	MANOLISA_AF_6	40.754,16	0,00	3.475,57	3.545,08	3.615,98	3.688,30	3.762,07	3.837,31	3.914,06	3.992,34	4.072,18	5.816,08	5.932,40	6.051,05
Activo 70	MANOLISA_AF_7	64.032,59	0,00	4.226,96	4.311,50	4.397,73	4.485,69	4.575,40	4.666,91	4.760,25	4.855,45	4.952,56	7.073,48	7.214,94	7.359,24
Activo 71	MANOLISA_AF_13	64.000,00	0,00	4.226,96	4.311,50	4.397,73	4.485,69	4.575,40	4.666,91	4.760,25	4.855,45	4.952,56	7.073,48	7.214,94	7.359,24
		113.354.732,86	4.821.473,54	7.349.697,61	7.907.196,72	10.150.532,48	11.360.500,30	11.571.029,35	11.875.279,19	12.098.647,14	12.249.428,78	12.503.622,19	17.734.445,26	18.088.703,03	18.450.059,32

Valoraciones Mediterráneo, S.A., A-03319530, Edif. Valmesa, Urb. Barrina Norte, 36, 03502 Benidorm (Alicante), Ins. Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Sec. 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 31.10.98 y con nº 050723 como Firm Regulated by RICS.

Anexo VI: Informe de estructura organizativa y de control interno

Sensitivity: C2 Internal

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE CONTROL INTERNO

MASA RENTAL SOCIMI S.A.

SEPTIEMBRE 2025

Índice

1. Presentación Compañía 3
2. Estructura de Gobierno 4
3. Entorno de Control de la Compañía 5
4. Evaluación de Riesgos 8
5. Actividades de Control 8
6. Información y Comunicación de la Información Financiera 9
7. Actividades de Monitorización 9

1. Presentación de la Compañía

Masa Rental, SOCIMI S.A. (en adelante MASA SOCIMI o la Compañía) sociedad de nacionalidad española con CIF A-75576249, se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada española, bajo la denominación "Masa Rental, S.L.", constituida por tiempo indefinido en España el día 3 de diciembre de 2024 en Madrid de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual se encuentra ubicado en calle Princesa Nº2, 1º, 5ª, 28008, Madrid.

La constitución de la Compañía es consecuencia de la restructuración llevada a cabo por sus accionistas en relación con el negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas, hasta entonces integrado en distintas sociedades del grupo.

La Compañía se ha constituido mediante escisión parcial de la unidad económica de arrendamiento inmobiliario —compuesta por las ramas de negocio patrimonial y hotelera— desarrollada por Masa Capital, S.L., sociedad vinculada. Dicha unidad fue transmitida en bloque, por sucesión universal, a la nueva sociedad de creación, MASA SOCIMI.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Masa Capital, S.L., en su reunión celebrada el 21 de noviembre de 2024, adoptó por unanimidad el acuerdo de escisión parcial a favor de la nueva sociedad. Este acuerdo fue elevado a público el 3 de diciembre de 2024 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

El capital social con el que se constituye la Compañía asciende a 8.800 miles de euros divididos en 880.000 participaciones sociales, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 880.000, todas ellas inclusive. La Compañía se constituye, asimismo con una prima de asunción total de 68.005 miles de euros. Esta prima de asunción se calculó en base a los valores razonables de los activos aportados considerando el balance de la sociedad escindida al 28 de junio de 2024. En consecuencia, el importe total de capital social y prima de asunción indicados en la escritura de constitución ascendió a 76.805 miles de euros.

Con fecha 24 de septiembre de 2025, MASA SOCIMI se acogió al régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario "SOCIMI" previsto en la ley 11/2109, de 26 de octubre, por el que se regulan las sociedades anónimas cotizadas en el mercado inmobiliario "ley SOCIMI".

Las acciones de MASA SOCIMI están admitidas a negociación en el mercado BME Scaleup.

MASA SOCIMI tiene por objeto social, según lo establecido en el artículo 4 de sus estatutos sociales, lo siguiente:

- *a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción podrá incluir la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. CNAE 6820: Alquiler de bienes inmobiliarios;*

- *b) La tenencia de acciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*

- *c) La tenencia de acciones 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs (la "ley de SOCIMIs");*

- *d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la que sustituya en futuro.*

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan expresamente excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad. Las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con idéntico o análogo objeto social.

Corresponde a su actividad principal el CNAE 6820 - alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

La Compañía cuenta con 3 empleados cuyas principales funciones son las siguientes;

- Responsable de Administración:

El responsable de administración tiene a su cargo la gestión administrativa, contable y financiera de la Compañía, garantizando el adecuado cumplimiento de las obligaciones internas y externas, así como el correcto funcionamiento de la operativa diaria de la organización. Entre sus principales funciones destacan:

- Redacción de renovaciones y nuevos contratos de alquiler que traslada a Dirección General para su revisión y firma.
- Gestión de la contabilidad diaria de la Compañía.
- Gestión de tesorería y bancos.
- Coordinación con asesorías y gestorías externas de los temas laborales y fiscales.
- Gestión de cuentas a cobrar y a pagar.

Gestión de proveedores de suministros de los activos propiedad de la Compañía.

- Property Manager:

El Property Manager asume la gestión integral de los activos inmobiliarios, garantizando su adecuado mantenimiento, la maximización de su rentabilidad y una explotación eficiente. Entre sus principales funciones se encuentran:

- Responsable del mantenimiento de la propiedad e instalaciones.
- Búsqueda de inquilinos para el alquiler de inmuebles.
- Gestión cobro de alquileres y otros gastos.
- Coordinación de trabajos con personal propio o de proveedores externos.
- Atiende las incidencias de arrendatarios o terceros.
- Vigila el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, normas, reglamentos, pactos, directrices, etc.
- Asesoramiento a dirección sobre posibles riesgos o incertidumbres con los inquilinos y los inmuebles.

- Gestor Hotelero:

El Gestor Hotelero es responsable de la gestión operativa del complejo hotelero situado en la urbanización Mil Palmeras (Alicante), velando por la adecuada coordinación de los servicios, la gestión del personal y el correcto mantenimiento de las instalaciones. Entre sus principales funciones se incluyen:

- Responsable de administración y coordinación de recepción junto al Gestor.
- Coordinación del mantenimiento del inmueble junto al Gestor.
- Responsable coordinación de personal en el hotel.

Funciones externalizadas

Con el fin de optimizar recursos y reforzar la gestión, la Compañía externaliza determinadas funciones de:

- Apoyo a la Gestión y Asesoramiento económico-financiero
- Servicios legales, fiscales y laborales
- Asset Management

2. Estructura de Gobierno

En el presente documento se informa sobre la Estructura Organizativa y el Sistema de Control interno que cuenta la Compañía con el objetivo de cumplir con todas las obligaciones de información requeridas por el mercado BME Scaleup.

La Estructura Organizativa es el modelo que define como se organiza MASA SOCIMI en lo referente a sus empleados y los diferentes niveles jerárquicos de la misma. Es el modelo por el cual se rige el funcionamiento de la Compañía en el día a día.

El Sistema de Control Interno consta de diferentes procesos establecidos en la Estructura Organizativa a fin de proporcionar suficiente confort y seguridad sobre el cumplimiento de las

regulaciones y requisitos exigidos por el mercado BME Scaleup, la fiabilidad de la información pública en general y la financiera en particular.

El **gobierno corporativo** de la Compañía se articula en dos niveles principales:

- El **Consejo de Administración**, constituye el **máximo órgano de administración y representación de la Compañía**. Su misión principal es la gestión, representación y administración de los negocios de la Compañía, de acuerdo con la legalidad vigente y lo establecido en los Estatutos Sociales.

  La composición actual del Consejo de Administración de MASA SOCIMI es la siguiente:

  - **Presidente**: Justo Antonio Quesada Mendiola.
  - **Vicepresidente**: Manuel Quesada Mendiola.
  - **Secretaria**: Cristina Quesada Mendiola.
  - **Vocal**: María José Quesada Mendiola.

  Los cuatro en régimen de consejeros solidarios y con límites en lo referente a cuestiones y decisiones estratégicas.

  El Consejo de Administración se reúne de forma trimestral.

- El **Comité de Dirección General** es el órgano encargado de la gestión ejecutiva y de la coordinación transversal de la Compañía, garantizando la correcta implementación de las directrices aprobadas por el Consejo de Administración. Sus principales responsabilidades son:

  - Validar los ejes estratégicos de la Compañía.
  - Aprobar presupuestos e inversiones.
  - Coordinar y arbitrar decisiones transversales.
  - Realizar seguimiento de la actividad y adoptar medidas correctoras cuando sea necesario.
  - Validar la política de recursos humanos.
  - Velar por la identidad y coherencia del Grupo.
  - Aprobar los objetivos específicos de las áreas operativas.
  - Promover y supervisar la ejecución de proyectos críticos definidos en el Plan Estratégico.
  - Revisar y optimizar los procesos internos.
  - Presentar informes periódicos al Consejo sobre la situación económico-financiera de la Compañía.
  - Evaluar potenciales inversiones y desinversiones en línea con el Plan Estratégico.

  El Comité de Dirección General está formado por el Consejo de Administración y el director general de la Compañía, José Gabriel Pastor Martínez.

  El Comité de Dirección General se reúne con carácter mensual.

3. Entorno de Control de MASA SOCIMI

Los mecanismos de control interno y gestión de riesgos relacionados con la información financiera de MASA SOCIMI están bajo las directrices de dirección general de la Compañía quien es responsable de vigilar y hacer cumplir los distintos protocolos de control.

Para ello y con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, MASA SOCIMI dispone de los siguientes mecanismos de control interno:

- ***Estrategia y objetivos de la Compañía***

La estrategia de MASA SOCIMI se encuadra en un Plan Estratégico el cual se revisa anualmente, dicho proceso comprende los principales ejes estratégicos de la Compañía, los objetivos *"concretos y cuantificados"* a medio plazo y los diferentes proyectos críticos a ejecutar durante los siguientes tres años.

Finalmente, todo ello se traduce en la elaboración de los presupuestos anuales del siguiente ejercicio.



MASA SOCIMI tiene como principales líneas estratégicas la optimización de rentabilidad de los activos y el crecimiento sostenido de los mismos en el tiempo.

El principal objetivo de MASA SOCIMI es maximizar el beneficio y generación de caja suficiente para (i) acometer nuevas inversiones y (ii) repartir dividendos al cierre de ejercicio.

- ***Código de Conducta***

Masa SOCIMI cuenta con un código de conducta suscrito por el Consejo de Administración, la Dirección de la Sociedad y todos sus empleados. Dicho código sienta las bases de trabajo según un entorno ético y acorde a la normativa vigente del mercado BME Scaleup.

Dirección, es responsable de que todos sus empleados sean conocedores de los parámetros incluidos en el código de buena conducta.

- ***Protocolo LOPD***

MASA SOCIMI cuenta con un protocolo LOPD que garantiza la total seguridad en la gestión de datos de clientes, proveedores, acreedores y personal utilizados por la Compañía y que se revisa de forma anual. Los protocolos establecidos se revisan y auditan con el fin de evitar posibles fugas de datos y accesos no autorizados a datos sensibles cedidos o generados por la propia Compañía. En la normativa implantada por MASA SOCIMI se especifican los controles y mecanismos que garantizan el cumplimiento de dicha norma.

- ***Capacidades, formación y evaluación del personal***

MASA SOCIMI es conocedora de la necesidad de contar con un equipo de trabajo competente, y es por ello por lo que cuenta con personal capacitado y experiencia suficiente para el desempeño de sus funciones de forma adecuada.

Además, la Compañía proporciona formación continua a todos sus empleados con el objetivo de mantener la plantilla profesionalmente actualizada.

En lo que respecta a las capacidades del personal cabe mencionar que los principales responsables del control y supervisión de la información financiera son poseedores de:

- Formación universitaria en Administración y Dirección de Empresas.
- Formación universitaria en Derecho.
- Formación de Master en Dirección General, Financiera y Fiscal.
- Formación universitaria en Marketing.
- Formación y experiencia en Auditoría.

La Compañía cuenta, además, con el apoyo externo de **expertos independientes** en materia **legal, laboral y fiscal**, así como con servicios de **dirección financiera** mediante la subcontratación de profesionales de primer nivel. La dirección financiera es asumida directamente por **Masa Capital, S.L.**, sociedad del grupo.

Área Financiera:

Las principales funciones de la Dirección Financiera son las siguientes:

- Cumplir y hacer cumplir las normas y procesos contables (facturación, cuentas a cobrar, compras, cuentas a pagar y tesorería) que aseguren la visibilidad y legibilidad de la situación económico-financiera e imagen fiel de Masa SOCIMI.
- Asegurar la financiación y generación de caja de la Sociedad que permita acometer los proyectos críticos identificados en el plan estratégico.
- Cumplir con todos los requisitos en lo referente a normas fiscales y la agencia tributaria.
- Apoyo en la construcción del proceso estratégico y en la elaboración de presupuestos anuales.
- Gestión de las auditorías anuales realizas por expertos independientes.
- Elaboración de informes y cuadros de mando financieros que ayuden a la toma de decisiones tanto al Consejo de Administración como al Comité de Dirección.

- Realizar los procesos característicos del control presupuestario y análisis de desviaciones, así como reforecasts intermedios durante el ejercicio.
- Elaborar Cash Flow mensualizado del ejercicio con el objetivo de determinar las necesidades o excesos de capital circulante.
- Análisis de las rentabilidades por activo.
- Registro y valoración de los activos propiedad de Masa SOCIMI durante el proceso de adquisición de activos.

Área Legal, Laboral y Fiscal:

Las obligaciones principales de la prestadora de servicios legales, laborales y fiscales son las siguientes:

- Confección y entrega mensual de nóminas y modelos de cotización a la Seguridad Social.
- Gestión de altas, bajas y variaciones en la Seguridad Social, así como tramitación de partes de enfermedad común y accidentes de trabajo.
- Preparación de documentación en casos de despido u otros supuestos de extinción de relaciones laborales.
- Asesoramiento en contratación laboral, incluyendo estudio de bonificaciones y subvenciones.
- Control y aviso de vencimientos de contratos para su prórroga o extinción.
- Elaboración e información de faltas y sanciones al personal.
- Asesoramiento y elaboración de informes en materia laboral, de Seguridad Social y fiscal.
- Representación ante el SMAC, Inspección Provincial de Trabajo, Control de Empleo y Administración Tributaria.
- Información puntual sobre cambios normativos en materia laboral, Seguridad Social, IRPF e impuestos.
- Atención y resolución de consultas en materia laboral y fiscal.
- Elaboración y presentación de declaraciones fiscales periódicas:
    - Declaraciones de IVA (modelos 303, 322, 353 y 390).
    - Declaraciones de operaciones intracomunitarias (modelos 349 y 369).
    - Declaraciones trimestrales y anuales de retenciones de alquileres (modelos 115 y 180).
    - Declaración anual de clientes y proveedores (modelo 347).
- Asesoramiento en IRPF y confección de modelos de pago trimestral.
- Resolución de requerimientos y asistencia en inspecciones, reclamaciones u otros procedimientos ante la Administración Tributaria.

El control de la información interna de MASA SOCIMI se lleva a cabo por Dirección General junto a cada responsable una de las áreas involucradas. Cada área es responsable de mantener la información actualizada de cara al proceso de la toma de decisiones. Toda información utilizada por la Compañía es digitalizada y almacenada en los servidores de la misma de forma que

siempre esté disponible para los usuarios apropiados. Diariamente se realiza una copia de seguridad.

Dirección General es responsable autorizar los permisos de acceso adecuados a cada departamento en función de sus necesidades.

4. Evaluación de Riesgos

Por su naturaleza MASA SOCIMI está expuesta a una serie de riesgos tanto externos como internos. Se entiende por riesgos los diferentes factores que puedan causar un impacto negativo en la consecución de los objetivos fijados en el plan estratégico. Es por ello, que MASA SOCIMI realiza un análisis de riesgos de forma anual durante el proceso de revisión del plan estratégico.

Dicho análisis consta de una revisión de:

- Riesgos propios del Sector Inmobiliario: ciclos económicos de del sector, acciones y reacciones de los competidores y clientes, cambios de regulación o normativa inmobiliaria, oferta y demanda de propiedades y evolución de nuevas tendencias de venta.

- Riesgos Operativos: reclamaciones de clientes, situaciones de conflicto de interés, posibles moras en el pago de rentas, situaciones de resolución de contrato anticipadas.

- Riesgos Macroeconómicos: tasa de inflación, políticas económicas y fiscales, tasas de interés, nivel de consumo en la economía.

- Riesgos Fiscales: posibles modificaciones en la legislación aplicable en lo referente al régimen fiscal de SOCIMIs.

5. Actividades de Control

MASA SOCIMI entiende por control toda aquella actividad que lleva a cabo Dirección General y que suponga asegurar las instrucciones dadas por el Comité de Dirección con el objetivo de minimizar los riesgos que pudieran tener un impacto negativo en la consecución de los objetivos fijados en el plan estratégico.

- *Planificación y presupuestación:* La Dirección de MASA SOCIMI acuerda con el Consejo de Administración según las cuales la Dirección Financiera debe elaborar los presupuestos anuales de la Compañía como parte del proceso estratégico. Es la misma Dirección General de MASA SOCIMI junto con el Área Financiera quien se encarga de realizar el seguimiento mensual de dichos presupuestos y el nivel de consecución de los mismos.

- *Aplicación de las políticas contables:* La Dirección Financiera es responsable de la definición, selección y actualización de las políticas contables aplicables a MASA SOCIMI. Además, la Compañía es auditada anualmente por expertos independientes de forma que se garantice que las cuentas anuales de la misma muestran la imagen fiel de MASA SOCIMI.

- *Segregación de funciones:* La Dirección de MASA SOCIMI junto a la Dirección Financiera es responsable de definir los distintos puestos de trabajo y las actividades a realizar por cada uno de forma que no exista concentración de toma de decisiones ante situaciones con potencial conflicto de intereses.

- *Proceso de Cierre Contable y Reporting:* La Dirección Financiera es responsables de realizar el cierre contable de forma mensual y generación de informes financieros que ayude a la toma de decisiones de la Dirección General y Consejo de Administración.

6. Información y Comunicación de la Información Financiera

MASA SOCIMI realiza cierres contables de forma mensual a partir de los que elabora distintos informes financieros de gestión del negocio. Además, elabora cuentas anuales las cuales son auditadas por un experto independiente.

Los Estados Financieros son puestos a disposición de los accionistas por parte del Consejo de Administración una vez formulados por el mismo. MASA SOCIMI mantiene contacto directo con los accionistas aportando información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo (adquisiciones, desinversiones o cualquier otra información que considere relevante sobre la situación de MASA SOCIMI).

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 MASA SOCIMI funcionan correctamente. El CEO de MASA SOCIMI es a su vez responsable de realizar una supervisión continua de las actividades realizadas llevando a cabo una revisión de los resultados reportados, ratios de gestión y evolución de la Compañía tras los cierres mensuales.

La Dirección Financiera lleva a cabo una revisión de los cierres contables reportados mensualmente al Comité de Dirección, así como con el asesor externo sobre toda la información publicada en la web de forma que se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Scaleup.

Anexo VII: Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Sensitivity: C2 Internal

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE171055832025
Fecha: 24-09-2025
Hora: 16:46:46
Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION
Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria
Asunto: Comunicación opción régimen especial de tributación para SOCIMI en el IS

Datos del Interesado

NIF: A03067055
Nombre / Razón Social: MANOLI SA CONSTRUCCIONES PROMOCIONES Y VENTAS MASA

Datos de contacto

Teléfono: 663675595
Correo electrónico: jgpastor@masa.eu

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Anexo I-Certificación AU Manoli Acogimiento Regimen Socimi(F).pdf	ANEXO I CERTIFICACION AU MANOLI ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI F	423,17 KB	SHA-1	3DC94BBAE02CEB71562CB6AE9BFF4D98B1B31A37	S9N8U498AJEQRSS6
2	Manoli, S.A.- Comunicación de opción por el Régimen especial de SOCIMI(F).pdf	MANOLI S A COMUNICACION DE OPCION POR EL REGIMEN ESPECIAL DE SOCIMI F	503,97 KB	SHA-1	F4C223EE44866F84B724692F49EC3B0BEB363571	LRJAXF7G64W9R89T

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **MEAF5XYEHZTZ3NQQ** en https://sede.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.