

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN  
BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY**  
**(“BME SCALEUP”)**



**Enero 2026**

---

El presente Documento de Ampliación (el “Documento de Ampliación” o “DA”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 4/2025, 12 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (“BME Scaleup” o el “Mercado”) (la “Circular 4/2025”), y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Scaleup de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

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 de este Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde a Alquiler Seguro Asset Market, SOCIMI, S.A. (“ASAM”, la “Sociedad” o el “Emisor”) y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Scaleup, actuando en tal condición respecto de ASAM, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 4/2023”),

## **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con Alquiler Seguro Asset Market, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 4/2025.

**Segundo.** Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## Índice

<b>1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO.....</b>	<b>4</b>
1.1. Documento Inicial de Acceso al Mercado. ....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. ....	4
<b>2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO.....</b>	<b>4</b>
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	4
2.2. Información financiera. ....	6
2.3. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.....	6
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 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.....	6
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento. ....	9
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	9
2.7. Factores de riesgo.....	9
<b>3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....</b>	<b>17</b>
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa. ....	17
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	19
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. ....	19

<b>3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....</b>	<b>20</b>
<b>3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Scaleup.....</b>	<b>21</b>
<b>4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....</b>	<b>24</b>
<b>5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....</b>	<b>24</b>
<b>5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....</b>	<b>24</b>
<b>5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....</b>	<b>24</b>
<b>5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.....</b>	<b>25</b>

**ANEXO I.** Estados financieros intermedios resumidos de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, no objeto de auditoría ni de revisión limitada del auditor.

## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO.**

### **1.1. Documento Inicial de Acceso al Mercado.**

El Emisor preparó con ocasión de su incorporación a BME Scaleup, que tuvo lugar el 5 de diciembre de 2024, el correspondiente documento inicial de acceso al mercado (“DIAM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (sustituida por la vigente Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 1/2025”).

El DIAM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<https://asamsocimi.es/>) y en la página web de BME Scaleup ([https://www.bolsasymercados.es/MTF\\_Equity/bme-scaleup/esp/Ficha/ALQUILER\\_SEGURO\\_ASSET\\_MARKET\\_SOCIMI\\_S\\_A\\_ES0105765004.aspx](https://www.bolsasymercados.es/MTF_Equity/bme-scaleup/esp/Ficha/ALQUILER_SEGURO_ASSET_MARKET_SOCIMI_S_A_ES0105765004.aspx)), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

### **1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. 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. Jesús Martí Alcázar, Consejero Delegado de la Sociedad, en nombre y representación de ASAM, debidamente facultado en virtud de la decisión del accionista único de la Sociedad de fecha 14 de mayo de 2025 y los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de diciembre de 2025, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 4/2025.

D. Jesús Martí Alcázar, como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO.**

### **2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.**

Tal y como se detalla en el apartado 3.1 de este Documento, Alquiler Seguro S.A.U. (“Alquiler Seguro”), el accionista único de la Sociedad en fecha 14 de mayo de 2025 decidió aumentar el capital

social, con cargo a aportaciones dinerarias (el “Aumento de Capital”) en un importe nominal máximo de 23.719.340 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.371.934 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, de lo que se derivaba una contraprestación máxima a desembolsar por el Aumento de Capital de 26.352.186,74 euros. En dicha decisión, el accionista único de la Sociedad renunció en el mismo acto, irrevocable e incondicionalmente, al ejercicio de su derecho de suscripción preferente, a fin de que conforme al interés social de la Sociedad las nuevas acciones que se emitieran en ejecución del Aumento de Capital fueran suscritas por terceros inversores que, en todo caso, debían suscribir nuevas acciones por un importe mínimo de 100.000 euros. Asimismo, el accionista único decidió delegar en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, incluido el Secretario no consejero, las facultades precisas para ejecutar el Aumento de Capital y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en la decisión, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) del 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”). Este acuerdo fue comunicado mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 16 de mayo de 2025.

Al amparo de la delegación efectuada en el Consejo de Administración, con fecha 30 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración adoptó el acuerdo de ejecutar el Aumento de Capital, mediante la emisión de 450.044 nuevas acciones (las “Nuevas Acciones”) de 10,00 euros de valor nominal y 1,11 euros de prima de emisión cada una, por un importe total efectivo de 4.999.988,84 euros (correspondiendo 4.500.440 euros al importe total nominal y 499.548,84 euros al importe total de la prima de emisión), que fueron suscritas y desembolsada por 4 inversores (ver el apartado 3.3 de este DA con el detalle de los accionistas principales de la Sociedad tras el Aumento de Capital). Posteriormente, el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad otorgó escritura de elevación a público de los acuerdos relativos al Aumento de Capital ante la Notario de Madrid Dña. Ana López-Monís Gallego, con número 6.040 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento de Capital. Lo anterior fue comunicado mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 2 de enero de 2026.

El Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, los inversores que han adquirido las Nuevas Acciones no han podido hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

Con los fondos obtenidos en el Aumento de Capital, la Sociedad tiene como objetivo ejecutar potenciales adquisiciones de inmuebles para su destino al arrendamiento, en línea con la estrategia y política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta la fecha, y cuyos principales aspectos se describen en el apartado 1.4.2 del DIAM. La Sociedad prevé financiar también el plan de inversión mediante la captación de deuda adicional.

## **2.2. Información financiera.**

De conformidad con la Circular 3/2024, la Sociedad publicó el 28 de octubre de 2025, mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, que no han sido sometidos a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada, y que se adjuntan como Anexo I a este DA.

Los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025 fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 2 de septiembre de 2025, y preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, (iii) 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, (iv) la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs en relación con las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales, y (v) el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

## **2.3. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.**

No aplica.

## **2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 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.**

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con la descrita en el apartado 2.2 anterior.

A continuación se adjuntan las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados individual de la Sociedad correspondiente al periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y su comparativa con el mismo periodo de 2024, que no han sido sometidas a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-09-2024 <sup>(*)</sup>	30-09-2025 <sup>(*)</sup>
Importe neto de la cifra de negocios	227.925,70	272.806,17
Trabajos realizados por otras empresas	(22.186,78)	(38.231,99)
Otros ingresos de explotación	460,00	0,00
Otros gastos de explotación	(80.360,09)	(163.838,07)
Gastos de personal	0,00	(16,56)
Amortización	(19.472,20)	(22.280,54)
Otros resultados	983,96	1.218,56
Resultado de Explotación	107.350,59	49.657,57
Resultado financiero	(36.903,12)	(90.268,45)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>70.447,47</b>	<b>(40.610,88)</b>

(\*) No auditada ni objeto de revisión limitada por el auditor.

En relación con la evolución de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad durante el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y su comparativa a 30 de septiembre de 2024 cabe destacar:

- Un aumento del “Importe neto de la cifra de negocios” consecuencia principalmente de la revisión anual de las rentas de los contratos de arrendamiento así como de las rentas de los inmuebles adquiridos durante 2024 y durante los 9 primeros meses de 2025.
- Un incremento de los gastos que se registran bajo el epígrafe de “Trabajos realizados por otras empresas” durante los 9 primeros meses de 2025, que recogen principalmente los gastos de Alquiler Seguro y otras empresas participadas por Alquiler Seguro Grupo, debido al mayor número de inmuebles en propiedad de la Sociedad y a que hasta el 1 de febrero de 2024 estuvo en vigor el contrato marco de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad y Alquiler Seguro con fecha 1 de febrero de 2020, en virtud del cual Alquiler Seguro aplicaba un descuento del 100% a sus honorarios por la gestión patrimonial de los inmuebles de la Sociedad.
- Un aumento de los “Otros gastos de explotación” durante los primeros 9 meses de 2025, a raíz principalmente de un incremento de: (i) los gastos explotación de inmuebles (comunidades de propietarios, suministros y primas de seguros) al contar la Sociedad con un mayor número de activos; y (ii) los gastos por servicios profesionales, con el inicio de los servicios de asesoramiento prestados por Allout Advisory, S.L. en virtud del contrato suscrito el 10 de abril de 2024 (que finalizó el 30 de junio de 2025), el devengo desde julio de 2024 de los honorarios de Orange Town Asset Management, S.L. (“Orange Town” o la “Gestora”), y los servicios relacionados con la negociación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup desde 5 de diciembre de 2024.

A continuación se adjunta el desglose de los “Otros gastos de explotación” por principales conceptos:

Otros gastos de explotación (€)	30-09-2024 <sup>(*)</sup>	30-09-2025 <sup>(*)</sup>
Reparaciones y conservación	399,30	-
Servicios profesionales independientes	45.685,59	120.504,27
Primas de seguros	1.974,76	3.791,76
Servicios bancarios	359,13	(4,24)
Suministros	3.580,44	3.661,34
Otros servicios	22.357,63	29.672,46
Servicios exteriores	74.356,85	157.625,59
Tributos	6.003,24	6.212,48
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>80.360,09</b>	<b>163.838,07</b>

(\*) No auditada ni objeto de revisión limitada por el auditor.

- Un mayor “Resultado financiero” negativo debido a los mayores gastos financieros de la Sociedad como consecuencia del incremento en el préstamo suscrito con Alquiler Seguro de 1.800.000 euros a 2.300.000 euros el 11 de diciembre de 2024, y del nuevo préstamo suscrito con Deutsche Bank por importe de 3.500.000 euros el 10 de junio de 2025, tal como se detalla respectivamente mediante las correspondientes comunicaciones de Otra Información Relevante de fecha 19 de diciembre de 2024 y 19 de junio de 2025.
- Un incremento de la “Amortización” por el mayor número de inmuebles en propiedad de la Sociedad a amortizar durante los 9 primeros meses de 2025.

Desde los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 hasta la fecha del presente DA, no ha habido cambios significativos en el negocio o la posición financiera de la Sociedad salvo los siguientes movimientos:

- El 22 de julio de 2025 el accionista único, Alquiler Seguro, decidió aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía de 1.352.180 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 364.783 a la 500.000, ambas inclusive, con una prima de emisión de 1,11 euros por acción, mediante compensación del crédito por importe de 1.502.271,98 euros que el accionista único mantenía frente a la Sociedad en virtud del contrato de préstamo formalizado el 11 de diciembre de 2023 y la novación del mismo de fecha 30 de junio de 2025, tal como se detalla mediante la correspondiente comunicación de Otra Información Relevante de fecha 24 de julio de 2025.
- Entre el 25 de junio de 2025 y el 31 de julio de 2025, la Sociedad adquirió el pleno dominio de 8 viviendas y 2 anejos independientes (plaza de garaje y trastero) por un importe de 699.500 euros, tal como se detalla mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 1 de agosto de 2025.
- Entre los días 7 y 28 de agosto de 2025, la Sociedad adquirió el pleno dominio de 4 viviendas por un importe de 327.000 euros, tal como se detalla mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 1 de septiembre de 2025.
- Entre el 23 de septiembre y el 30 de octubre de 2025, la Sociedad adquirió el pleno dominio de

5 viviendas por un importe de 627.650 euros, tal como se detalla mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 3 de noviembre de 2025.

- Entre el 21 de noviembre y el 19 de diciembre de 2025, la Sociedad adquirió el pleno dominio de 7 viviendas por un importe de 847.000 euros, tal como se detalla mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 19 de diciembre de 2025.
- El 31 de diciembre de 2025, la Sociedad vendió el pleno dominio de un inmueble por importe de 180.000 euros, tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 2 de enero de 2026.

La Sociedad tiene previsto financiar la actividad ordinaria con las rentas que generen los contratos de arrendamientos de los activos inmobiliarios que tiene en propiedad. Por otra parte, la inversión por parte de la Sociedad en nuevos inmuebles será realizada con los fondos provenientes de la ampliación de capital objeto del presente Documento de Ampliación y otros potenciales aumentos de capital a futuro así como de préstamos.

## **2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.**

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

## **2.6. Declaración sobre el capital circulante.**

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 9 de enero de 2026 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad disponía del capital circulante (working capital) suficiente para al menos llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DA.

## **2.7. Factores de riesgo.**

Los factores de riesgo existentes en la Sociedad no difieren de los señalados en el DIAM publicado en diciembre de 2024, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de ASAM una vez incorporada a BME Scaleup.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no fueron tratados en el DIAM de diciembre de 2024.

Además de toda la información expuesta en este DA y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIAM, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación se relacionan los factores de riesgo específicos más importantes de la Sociedad actualmente:

**Una parte significativa de los ingresos por rentas de alquiler de la Sociedad proviene de inmuebles situados en la ciudad de Madrid, ciudad de Barcelona y otros municipios próximos.**

En la ciudad de Barcelona y otros municipios próximos están localizados el 40% de las viviendas con pleno dominio, que generan el 43% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2025, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor a esa fecha. Por otra parte, en la ciudad de Madrid y otros municipios próximos se concentra el 30 % de los inmuebles y el 42% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2025.

Por tanto, un deterioro, en las condiciones económicas particulares de los referidos municipios, las provincias a las que pertenecen, o de España en general, o modificaciones normativas de las zonas donde están ubicados los inmuebles podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

**La concentración de la actividad en el negocio del alquiler de inmuebles podría afectar negativamente a la Sociedad.**

La actividad principal de ASAM es la adquisición y gestión de inmuebles en propiedad, lo que incluye entre otros la compra, la reforma en su caso, el arrendamiento y la venta de estos activos inmobiliarios.

A 30 de septiembre de 2025 la Sociedad contaba con 53 inmuebles con pleno dominio, y por tanto disponibles para ser arrendados, que presentaban una ratio de ocupación del 83% tras las recientes adquisiciones y una renta mensual media de 717,41 euros. Asimismo, la Sociedad contaba con otros 2 inmuebles en Madrid sobre los que ostenta la nuda propiedad. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por tanto, si la Sociedad no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para la Sociedad o no se consiguen nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución significativa de los ingresos.

Además, en la actividad de arrendamiento, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Sociedad. ASAM no puede asegurar el cumplimiento contractual de terceras partes, si bien Alquiler Seguro en virtud del Contrato de *Property Management* (que se describe en el apartado 1.6.1.3 del DIAM), gestiona el cobro de las rentas de las viviendas que tiene encomendadas, garantizando la puntualidad en el cobro por la Sociedad los días 5 de cada mes en

los contratos de arrendamientos formalizados con inquilinos por la mediación de Alquiler Seguro.

La Sociedad no sólo tendría menos efectivo disponible por la disminución de los ingresos netos por alquileres, sino que además podría sufrir un descenso significativo en el valor de sus inmuebles. Asimismo, las inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Por ello, si la Sociedad no lograse mantener los niveles de ocupación y rentas, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

**La valoración de la cartera de activos de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.**

La valoración de la totalidad de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 realizada por Sociedad de Tasación, S.A. (“ST”) ascendió a un total de 7.747.328 euros, según publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 31 de enero de 2025. A pesar de que los expertos independientes valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para realizar la valoración de los activos los expertos independientes asumen una serie de hipótesis y tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valoración pudieran ser erróneas, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

Además, el valor de mercado de los inmuebles de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, que podrían provocar rendimientos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control de la Sociedad. En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado.

Cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera de la Sociedad, como consecuencia de los factores indicados podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

**La actividad de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio de la Gestora y del *Property Manager*.**

Aunque la Sociedad cuenta con un Consejo de Administración, la actividad de la Sociedad está gestionada externamente por Orange Town (la Gestora) y Alquiler Seguro (el “*Property Manager*”), tal y como se describe en el apartado 1.6.1.3 del DIAM. De acuerdo con este esquema de externalización de servicios, la evolución de la Sociedad y de su negocio depende de la actuación de la Gestora y del

*Property Manager* y, en particular, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia de la Sociedad, y de su capacidad para invertir y gestionar una cartera de inversión inmobiliaria. En este sentido, la Gestora y el *Property Manager* podrían no tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para la Sociedad o cometer errores a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones.

Por otra parte, de conformidad con el Contrato de Gestión, la Gestora tiene derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar parte de los servicios que presta a la Sociedad. Aunque en tales circunstancias, la Gestora seguiría siendo el responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.

Además, la Gestora y el *Property Manager* podrían desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que prestan a la Sociedad. Cualquiera de esas actividades presentes y futuras, incluyendo la constitución y/o el asesoramiento a sociedades, podrían conllevar recursos sustanciales de la Gestora y del *Property Manager* que podrían implicar una menor dedicación a la Sociedad, lo que podría afectar negativamente a la Sociedad.

Por otro lado, existen diversos acontecimientos que podrían afectar negativamente a la Sociedad y no se encuentran enteramente bajo el control de la Gestora o del *Property Manager*, tales como cambios en su situación financiera o en sus políticas o estructuras internas, que podrían influir negativamente en su capacidad para retener a sus empleados. En caso de renuncia, incapacidad o indisponibilidad de sus empleados, la Gestora y el *Property Manager* podrían no ser capaces de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario, lo cual podría afectar negativamente a la gestión de la Sociedad.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

**El Contrato de Gestión, el Contrato de *Property Management* y el Contrato de Mediación Inmobiliaria tienen el carácter de operaciones con partes vinculadas, lo cual podría generar conflictos de interés.**

D. Antonio Carroza Pacheco (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) es socio único y representante persona física de Tau Advisors United, S.L., que es, a su vez, fundador, socio, Consejero, Presidente y Consejero Delegado de Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (“ENACOM”), cabecera de un grupo empresarial líder en el mercado de arrendamientos urbanos (“Alquiler Seguro Grupo”). Asimismo, D. Antonio Carroza Pacheco es el representante persona física de ENACOM como administrador único de Alquiler Seguro (el *Property Manager*), administrador de otras empresas pertenecientes a Alquiler Seguro Grupo, así como socio indirecto y el administrador solidario de Orange Town (la Gestora). D. Jesús Martí Alcázar (Consejero Delegado de la Sociedad) es el Director del Área de Grandes Cuentas de Alquiler Seguro. D. Martín Vargas Beato (Consejero de la Sociedad) es Investment Director en Aurica Capital Desarrollo SGEIC, S.A.U. (“Aurica”), la sociedad gestora de Aurica Growth Fund IV, F.C.R. y Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A., que son

socios de ENACOM. Asimismo, D. Martín Vargas Beato es el representante persona física de Aurica como consejero de ENACOM y socio indirecto de la Gestora junto a D. Pablo Pérez Caldaya (Consejero de la Sociedad), que es Investment Director en Aurica.

Por tanto, el Contrato de Gestión con Orange Town, el Contrato de *Property Management* con Alquiler Seguro y la Gestora así como el Contrato de Mediación Inmobiliaria entre Alquiler Seguro y Orange Town (que se describen en el apartado 1.6.1.3 del DIAM y en la correspondiente comunicación de Otra Información Relevante de fecha 14 de noviembre de 2025) tienen la calificación de operaciones vinculadas con la Sociedad, lo cual podría originar conflictos de intereses de la Sociedad con la Gestora y el *Property Manager*. Por ello, en las decisiones del accionista único del 21 de octubre de 2024 y los subsiguientes acuerdos del Consejo de Administración de la misma fecha, se ratificó la suscripción del Contrato de Gestión y el Contrato de *Property Management* por parte de la Sociedad.

Aunque la Ley de Sociedades de Capital, así como el Contrato de Gestión y el Contrato de *Property Management* establecen mecanismos destinados a intentar evitar posibles situaciones de conflicto de interés, tal y como se describe en el apartado 1.13.6 del DIAM, dichos mecanismos podrían no ser suficientes para evitarlos. En este sentido, las operaciones vinculadas de la Sociedad, incluyendo el Contrato de Gestión, el Contrato de *Property Management* y el Contrato de Mediación Inmobiliaria, se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros.

Los conflictos de interés que la Sociedad no fuese capaz de resolver podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

**La resolución del Contrato de Gestión y el Contrato de *Property Management* podría conllevar costes significativos para la Sociedad.**

El Contrato de Gestión y el Contrato de *Property Management* tienen una vigencia inicial respectivamente hasta el 1 de mayo de 2034 y el 1 de junio de 2034, sin perjuicio de sus posibles prórrogas. No obstante, los referidos contratos prevén una serie de circunstancias en las que se podrá instar su resolución, lo que implicaría el cese de la prestación de los servicios a la Sociedad por parte de la Gestora como del *Property Manager* y podría dar derecho a los mismos a recibir cantidades relevantes que la Sociedad tendría que abonar. En el apartado 1.6.1.3 del DIAM y en la correspondiente de Otra Comunicación relevante de 14 de noviembre de 2025 se incluye información detallada sobre la duración del Contratos de Gestión como del Contrato de *Property Management* y los supuestos y consecuencias de su resolución anticipada.

**La Sociedad está sujeta a los riesgos asociados a los préstamos con Alquiler Seguro y Deutsche Bank.**

A 31 de octubre de 2025, el saldo de la “Deuda con empresas del grupo a largo plazo”, correspondiente en su totalidad al principal del préstamo suscrito por la Sociedad con Alquiler Seguro (cuyas características se detallan en la comunicación de Otra Información Relevante publicada de 19 de diciembre de 2024) y a los intereses del mismo devengados a esa fecha, ascendía a 832.011,30

euros. A su vez, el saldo de las “Deudas a largo plazo con entidades de crédito”, correspondiente en su totalidad al principal del préstamo suscrito con Deutsche Bank con garantía hipotecaria de inmuebles de la Sociedad (cuyas características se detallan en la comunicación de Otra Información Relevante publicada de 19 de junio de 2025) y a los intereses del mismo devengados a esa fecha, ascendía a 3.563.903,51 euros a 31 de octubre de 2025.

El saldo total de los préstamos con Alquiler Seguro y Deutsche Bank referidos en el párrafo anterior (4.395.914,81 euros) representa un 46,8% sobre la valoración total de la cartera de inmuebles de la Sociedad a 31 de octubre de 2025 (9.401.478 euros), calculada como el valor de los inmuebles propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, según el informe emitido por ST (7.747.328 euros), más el precio de los inmuebles adquiridos durante los 10 primeros meses de 2025 (1.654.150 euros). Cabe añadir a lo anterior que, a 31 de octubre de 2025, la Sociedad cuenta además con 1.548.584,76 euros (procedentes del préstamo con Deutsche Bank) disponibles en su mayoría para la posible ejecución de nuevas adquisiciones de inmuebles.

Por tanto, la Sociedad está sujeta a riesgos asociados a los préstamos referidos en el párrafo anterior, incluyendo el riesgo de que los préstamos no sean renovados al vencimiento o que tenga lugar alguna de las causas de vencimiento anticipado, como son, entre otras, el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de los contratos de préstamo, la declaración de concurso de acreedores de la Sociedad, el embargo de sus bienes o la realización por su parte de actos que pongan en peligro o disminuyan su solvencia. En estos supuestos, si la Sociedad no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente la deuda, o buscar recursos adicionales. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito, y no permitir a la Sociedad satisfacer el servicio de la deuda, pudiendo tener lugar la ejecución de las garantías. Además, la Sociedad no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

**Las fluctuaciones de los tipos de interés podrían afectar negativamente a los resultados de la Sociedad.**

Tanto el préstamo de la Sociedad con Alquiler Seguro como el préstamo con Deutsche Bank están vinculados a tipos de interés variables, en concreto referenciados al Euribor más un diferencial respectivamente del 1,25% (devengado semestralmente) y 1,8% (devengado trimestralmente).

En ese sentido un incremento en los tipos de interés de mercado implicará que los tipos de interés calculados semestralmente para el contrato de préstamo sean más elevados, provocando en la Sociedad un aumento de los gastos financieros.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

**Del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria pueden derivarse costes y responsabilidades no previstos para la Sociedad.**

La actividad inmobiliaria, y en particular la residencial, se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir.

Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, y al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los arrendatarios.

En ese sentido, durante 2023, se aprobó en España la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la cual modifica algunas partes de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y el Real Decreto Ley 5/2023, de 28 de junio, que han tenido repercusión en la Sociedad. Por un lado, la Sociedad como arrendador ha estado sujeta a limitaciones de actualización de rentas de un 2% en 2023 y un 3% en 2024, y desde el 1 de enero de 2025 debe aplicar para la actualización anual de los contratos de alquiler el nuevo Índice de Referencia de Arrendamiento de Vivienda definido por el Instituto Nacional de Estadística. Por otra parte, la Sociedad puede verse limitada a la hora de alquilar ciertas viviendas en zonas declaradas como tensionadas, cuando la respectiva Comunidad Autónoma se haya acogido formalmente a la aplicación del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, dado que la vivienda es una materia regulada a nivel autonómico. A la fecha del presente Documento, una de las Comunidades Autónomas donde se aplica el Sistema Estatal de Referencia de Precios es Cataluña, donde la Sociedad posee en Barcelona y otros municipios próximos el 40% de los inmuebles con pleno dominio, que generan el 43% de las rentas mensuales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2025. Por tanto, en Cataluña, al ser la Sociedad considerada como un gran tenedor de viviendas y mayormente alquiladas, la fijación de un nuevo precio de alquiler para un inmueble de su propiedad queda limitada a la menor de las siguientes cantidades: (i) la renta fijada en el contrato de alquiler del inmueble en cuestión que hubiese estado vigente en los últimos 5 años –pudiendo, únicamente, aplicar el mecanismo de actualización de renta que se hubiese pactado en el mismo–, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior; o (ii) el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia del alquiler, atendiendo a las condiciones y

características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

Asimismo, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, puede imponer a la Sociedad obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para arrendar o vender un bien inmueble de su propiedad.

Por tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia podría hacer que la Sociedad tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

**Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad.**

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de las SOCIMIs son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto, de forma que su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas vinculantes escritas.

En este sentido, cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la Agencia Tributaria o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general en España, o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España, o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMIs; podrían afectar negativamente a la Sociedad.

**La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad.**

Tras el Aumento de Capital objeto de este DA la difusión accionarial de la Sociedad es limitada ya que tiene sólo 5 accionistas y únicamente hay un accionista con una participación inferior al 10% del capital, que posee un total de 18.001 acciones representativas del 1,89% del capital. Asimismo, hasta la fecha las acciones de la Sociedad no se han negociado en el Mercado y, por lo tanto, existe incertidumbre sobre el desarrollo y mantenimiento de un mercado de negociación activo y líquido de las acciones, lo que puede dar lugar a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos.

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 2.7 del DIAM, ASAM no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones.

Por tanto, la inversión en las acciones de la Sociedad es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más liquidas cotizadas en mercados regulados.

En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

**Los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.**

La Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de ASAM podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.**

#### **3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.**

Tal como fue publicado el 16 de mayo de 2025 mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, el 14 de mayo de 2025, Alquiler Seguro (accionista único de la Sociedad a esa fecha), al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil, decidió aumentar el capital social de la Sociedad, con cargo a aportaciones dinerarias, en un importe nominal máximo de 23.719.340 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.371.934 nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta y, a estos efectos, entre otras cuestiones:

- Fijar el precio de emisión de las nuevas acciones en 11,11 euros, a un valor nominal de 10,00 euros más una prima de emisión de 1,11 euros por acción, ascendiendo por tanto la contraprestación máxima a desembolsar por el Aumento de Capital, en caso de suscripción completa del mismo, a 26.352.186,74 euros (correspondiendo 23.719.340 euros a importe nominal máximo y 2.632.846,74 euros a la prima de emisión agregada máxima).
- Renunciar, en ese acto, irrevocable e incondicionalmente al ejercicio del derecho de suscripción

preferente, a fin de que conforme al interés social de la Sociedad las nuevas acciones que se emitieran en ejecución del Aumento de Capital fueran suscritas por terceros inversores mediante un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado a dichos efectos, coordinado por uno o varios bancos de inversión.

- Que, en todo caso, los suscriptores del aumento de capital debían suscribir nuevas acciones por un importe mínimo de 100.000 euros.
- Delegar en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, incluido el Secretario no consejero, las facultades precisas para ejecutar el Aumento de Capital de una sola vez dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la decisión del accionista único, fijar sus condiciones en todo lo no previsto en la decisión del accionista único, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, tal como fue publicado el 21 de octubre de 2025 mediante la correspondiente comunicación de Otra Información Relevante, el 2 de septiembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en relación con el procedimiento de colocación del Aumento de Capital, la designación de Mirabaud & Cie (Europe) S.A. Sucursal en España como entidad colocadora y Banco de Sabadell, S.A. como entidad agente, y fijar el periodo de suscripción del Aumento de Capital entre los días 17 y 30 de noviembre de 2025. No obstante lo anterior, como también se publicó mediante la correspondiente comunicación de Otra Información Relevante en fecha 14 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración decidió ampliar el período de suscripción hasta el 26 de diciembre de 2025.

Tras la finalización del período de suscripción de la del Aumento de Capital colocación realizada a terceros inversores, el 30 de diciembre de 2025, al amparo de la delegación efectuada en el Consejo de Administración, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó ejecutar el Aumento de Capital, mediante la emisión de 450.044 Nuevas Acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,11 euros de prima de emisión cada una, por un importe total efectivo de 4.999.988,84 euros (correspondiendo 4.500.440 euros al importe total nominal y 499.548,84 euros al importe total de la prima de emisión). Posteriormente, el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad otorgó escritura de elevación a público de los acuerdos relativos a la ejecución al Aumento de Capital ante la Notario de Madrid Dña. Ana López-Monís Gallego, con número 6.040 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento de Capital. La escritura está, a la fecha del presente DA, pendiente de calificación por el Registro Mercantil de Madrid y, por tanto, el Aumento de Capital no se encuentra aún inscrito.

Las Nuevas Acciones del Aumento de Capital se han destinado a terceros inversores, que en todo caso han suscrito cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

El Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, los inversores que han adquirido las nuevas acciones no han podido hacerlo por un

importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

El desembolso de las Nuevas Acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se ha realizado íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de su suscripción.

El capital de la Sociedad antes del Aumento de Capital ascendía a 5.000.000 euros, representado por 500.000 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras la ejecución del Aumento de Capital, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 9.500.440 euros representado por 950.044 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una.

Copia autorizada o testimonio notarial de la referida escritura de Aumento de Capital se presentará en Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“IBERCLEAR”) una vez inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, procediendo IBERCLEAR a la inscripción de las Nuevas Acciones en su registro contable y en los correspondientes a sus entidades participantes.

Asimismo, se presentará copia de la escritura referida en el párrafo anterior, junto con la demás documentación preceptiva, ante BME Scaleup, con el objeto de las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital puedan ser incorporadas a negociación en BME Scaleup.

En ese sentido, la Sociedad se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para que el procedimiento de incorporación a negociación de las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital se realice con la máxima celeridad.

### **3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión**

Tal y como se ha indicado en los apartados 2.1 y 3.1 anteriores, el accionista único de la Sociedad, titular de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad en dicha fecha, decidió, conforme al interés social de la Sociedad, el 14 de mayo de 2025, renunciar en el mismo acto, irrevocable e incondicionalmente, al ejercicio de su derecho de suscripción preferente en relación con las Nuevas Acciones y por tanto no ha procedido un periodo de suscripción preferente.

### **3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.**

Ningún accionista con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% en el capital de la

Sociedad antes de la ejecución del Aumento de Capital o miembros del Consejo de Administración han suscrito acciones en el Aumento de Capital.

Tras el Aumento de Capital los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital de la Sociedad con los siguientes:

Accionista	Participación directa	Participación indirecta
Alquiler Seguro, S.A.U.	52,63%	-
D. Antonio Carroza Pacheco (Presidente de la Sociedad)	-	23,68% <sup>(1)</sup>
Aurica Growth Fund IV, F.C.R.	-	15,94% <sup>(2)</sup>
Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A.	-	10,37% <sup>(3)</sup>
Ventu Europe, S.L.	17,05%	-
Buga Seler, S.L.	14,21%	-
08022003 Limited	14,21%	
D. Josep Guardiola Sala	-	14,21% <sup>(4)</sup>

(1) Socio único de Tau Advisors United, S.L., sociedad propietaria del 45,0014497% de ENACOM, el accionista único de Alquiler Seguro que posee el 52,63% de ASAM.

(2) Propietaria del 30,29371715% de ENACOM, el accionista único de Alquiler Seguro que posee el 52,63% de ASAM.

(3) Propietaria del 19,70436884% de ENACOM, el accionista único de Alquiler Seguro que posee el 52,63% de ASAM.

(4) Controla el 100% de 08022003 Limited, que posee el 14,21% de ASAM.

Aurica Growth Fund IV, F.C.R. y Aurica Growth Fund IV, S.C.R. S.A., son un fondo de capital riesgo y una sociedad de capital riesgo que coinvierten en la toma de minorías significativas en empresas nacionales, constituidos respectivamente el 16 de julio de 2021 y el 16 de febrero de 2022, y que están debidamente inscritos en la CNMV. La dirección, administración y representación de ambos vehículos corresponde a Aurica, una sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, que está inscrita en la CNMV.

### 3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 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 Nuevas Acciones están denominadas en euros, tienen un valor nominal de 10,00 euros y una prima de emisión de 1,11 euros, son acciones nominativas y ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que figuran ya incorporadas a negociación en BME Scaleup.

Asimismo, las Nuevas Acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, y su registro contable se atribuirá a IBERCLEAR, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y a sus entidades participantes autorizadas.

Las Nuevas Acciones atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a IBERCLEAR y a sus entidades participantes autorizadas.

### **3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Scaleup.**

Tal como fue publicado el 14 de noviembre de 2025 mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, en dicha fecha Alquiler Seguro (el accionista único en ese momento) y la Sociedad suscribieron un Pacto de Socios.

De acuerdo con lo establecido en el Pacto de Socios, con carácter simultaneo a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, cualquier tercer inversor, salvo que vaya a poseer una participación en el capital social inferior al 1%, debe adherirse al Pacto de Socios. En ese sentido, los 4 inversores que han suscrito acciones en el aumento de capital objeto del presente Documento de Ampliación que representan una participación igual o superior al 1% del capital social de la Sociedad se han adherido al Pacto de Socios. Por consiguiente, a la fecha del presente DA los 5 accionistas titulares del 100% del capital de la Sociedad están adheridos al Pacto de Socios.

El Pacto de Socios tiene por objeto regular (i) las relaciones entre los accionistas de la Sociedad en su condición de accionistas de la misma; (ii) el sistema de gobierno, administración y funcionamiento de la Sociedad; (iii) el régimen de transmisión de acciones de la Sociedad; (iv) las posibles situaciones de bloqueo de los órganos sociales; y (v) así como otros compromisos de gobierno corporativo en relación con la Sociedad.

Las vinculaciones derivadas del Pacto de Socios no serán aplicables, mientras las acciones de la Sociedad estén admitidas a negociación en BME Scaleup, en tanto la normativa de BME Scaleup o la Ley de los Mercados de Valores y Servicios de Inversión, de 17 de marzo, y sus disposiciones de desarrollo establezcan otro régimen.

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

El Pacto de Socios define, entre otros aspectos, los siguientes:

- (i) Horizonte de inversión previsto. Que la Sociedad es un vehículo de inversión centrado en la gestión de viviendas en disperso destinadas al alquiler asequible, con un horizonte de inversión previsto de 10 años, desde la admisión a negociación en BME Scaleup, hasta que sea efectiva la venta de la Sociedad y/o de la totalidad de los inmuebles.
- (ii) Gestión de los activos de la Sociedad: Los inmuebles de la Sociedad serán arrendados con la intermediación de Alquiler Seguro, por medio de su servicio de gestión integral. Siendo Alquiler

Seguro la encargada del cobro de las rentas a los arrendatarios. Los inmuebles de la Sociedad serán gestionados por Alquiler Seguro mientras mantenga participación en el capital social de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde, por la mayoría legal y estatutaria pertinente, otorgar la gestión a otra mercantil.

- (iii) Capital máximo. Que la Sociedad, en su estrategia de expansión, ha decidido que tenga unos fondos propios (capital social) de un máximo de treinta millones de euros (30.000.000,00 €) (el "Umbral"). En este sentido, en caso de que, una vez realizada una primera ampliación de capital esta no llegara a obtener el Umbral, los inversores se comprometen a votar a favor de los acuerdos sociales para realizar sucesivas ampliaciones de capital hasta conseguir alcanzar el Umbral. En todo caso, Alquiler Seguro se compromete a mantener, al menos, un 10% del capital social y de los derechos de voto de la Sociedad.
- (iv) Régimen de adopción de acuerdos en la Junta General. Como regla general, los acuerdos de la Junta General se adoptarán por la mayoría simple de los votos válidamente emitidos por los socios, salvo que la ley, los Estatutos o el Pacto de Socios establezcan una mayoría distinta. Se establecen Materias Reservadas de la Junta General (ver Anexo 1 de la comunicación de Otra Información Relevante de fecha 14 de noviembre de 2025) que se deberán adoptar con el voto favorable del 90% de los derechos de voto en que se divida el capital y que la ampliación del Umbral requerirá el voto favorable del 80% de los derechos de voto.
- (v) Consejo de Administración. El Consejo de Administración estará integrado por un máximo de 20 consejeros. Alquiler Seguro tendrá derecho a proponer al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración; y todos los Inversores que tengan una participación en el capital social igual o superior al 5% tendrán derecho a proponer un consejero voluntariamente. El resto de los miembros del Consejo de Administración serán nombrados a propuesta del Presidente. El Presidente tendrá voto de calidad que permitirá resolver los empates.

Como regla general, el Consejo de Administración adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros, salvo en aquellos supuestos para los que la ley exija mayorías distintas. Se establecen Materias Reservadas del Consejo de Administración (ver Anexo 2 de la comunicación de Otra Información Relevante de 14 de noviembre de 2025) que requerirán el voto favorable de, al menos, el 80% de los miembros del Consejo.

- (vi) Comité de Inversión. El Consejo de Administración nombrará un Comité de Inversión que estará formado por 5 miembros que serán nombrados a propuesta de su Presidente, quien será designado a propuesta de la Gestora de la Sociedad. El Consejo de Administración delegará en el Comité de Inversión la gestión de las inversiones de la Sociedad. La gestión diaria de la Sociedad corresponde al Comité de Inversión bajo la supervisión del Consejo de Administración.
- (vii) Régimen de transmisión de las acciones. Las disposiciones del Pacto de Socios serán aplicables a todas las transmisiones de acciones o derechos de suscripción preferente de la Sociedad, y en general, a la transmisión de otros derechos que confieran o puedan conferir a su tenedor o poseedor el derecho a votar en la Junta General de socios de la Sociedad.
  - a. *Transmisiones libres de acciones*. Se diferencian dos escenarios posibles para la transmisión libre de acciones ("Transmisiones Libres"):
    - En caso de que el socio sea una persona jurídica: cualquier transmisión de acciones de la Sociedad realizada por cualquier socio a favor de sociedades, fondos o entidades de

inversión bajo su control o pertenecientes a su mismo grupo en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, siempre que el adquirente se subrogue, como requisito de validez de la transmisión, en cuantos derechos y obligaciones establezca este Pacto de Socios para dicho socio.

En caso de que el socio sea una persona física: a favor de familiares de hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, siempre y cuando se respeten los requisitos siguientes en transmisiones inter vivos, mortis causa; y a favor del otro socio.

Para que una transmisión libre sea válida, el adquirente deberá adherirse al Pacto de Socios, subrogándose en los derechos y obligaciones derivados del mismo mediante la firma de una declaración de adhesión en los términos previstos en el Pacto de Socios. Para los supuestos de Transmisiones Libres no serán de aplicación tanto el Derecho de Adquisición Preferente como el Derecho de Acompañamiento que se describe a continuación.

- b. *Derecho de adquisición preferente.* En el supuesto de que cualquiera de los Socios pretendiese realizar una transmisión voluntaria a favor de un tercero distinto de los supuestos de Transmisiones Libres, la Sociedad y el resto de los socios tendrán un derecho de adquisición preferente sobre las acciones objeto de transmisión.
- c. *Derecho de acompañamiento “tag along”.* Salvo en el caso de Transmisiones Libres y sin perjuicio del Derecho de Adquisición Preferente descrito anteriormente y en tanto en el caso de que socios que representen, al menos, el 50% capital social propusieran transmitir todas sus acciones a un mismo tercero por cualquier título, el resto de Socios (el “Socio Acompañante”) tendrán derecho (pero no la obligación) de ejercitar un derecho de acompañamiento respecto de un número de acciones que represente, sobre el total de acciones de que el Socio Acompañante es titular, un porcentaje igual al que representan las acciones que transmite el inversor transmitente sobre la totalidad de las que son de su propiedad (las “Acciones del Acompañamiento”), en unidad de acto con los socios transmitentes y en los mismos términos y condiciones de transmisión.
- d. *Transmisiones forzosas.* En caso de transmisión de acciones como consecuencia de un procedimiento judicial, extrajudicial o administrativo de ejecución, el Consejo de Administración podrá optar por adquirir las acciones transmitidas, o presentar un tercer adquirente.
- e. Transmisiones mortis causa. En los supuestos de transmisión mortis causa, los herederos o legatarios quedarán vinculados por los términos y condiciones del Pacto de Socios. En el supuesto de que el/los heredero/s o legatario/s se negasen a aceptar el Pacto de Socios, la Sociedad y Alquiler Seguro tendrán un derecho de adquisición preferente (o podrán presentar un tercer adquirente) por un precio equivalente al valor de mercado fijado por un experto independiente.

(viii) *Situaciones de bloqueo.* Se entenderá como situación de bloqueo aquella en la que, si convocadas consecutivamente dos Juntas Generales de Accionistas o sesiones del Consejo de Administración para un mismo asunto que sea calificado expresamente como “susceptible de generar una situación de bloqueo”, en dichas reuniones, o en sus convocatorias, o solicitudes de convocatoria, éstas no se han celebrado por falta de quórum, o celebradas no pudiere lograse

ningún acuerdo. Si Alquiler Seguro y los inversores no llegan a un acuerdo, después de negociar de buena fe, Alquiler Seguro enviará a los inversores una notificación ofreciendo la venta de sus acciones o la compra de las acciones de los inversores al precio previsto en la oferta. En caso de que los inversores no confirmen su conformidad con el precio ofertado, se designará un experto independiente que determine el precio razonable de las acciones.

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

#### **4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.**

No aplica.

#### **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.**

##### **5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

ASAM designó con fecha 27 de septiembre de 2024 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 1/2025. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Scaleup y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vinculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de octubre de 2023 según se establece en la Circular 4/2023 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Scaleup.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8<sup>a</sup>, Inscripción 1<sup>a</sup>, con N.I.F. n° B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

##### **5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.**

No aplica.

**5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DA, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación de las acciones en BME Scaleup.

- i. Pérez-Llorca Abogados, S.L.P., con N.I.F. B81917858 y domicilio social en Paseo de la Castellana 50, 28046 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación al aumento de capital.
- ii. Banco de Sabadell, S.A. con N.I.F. A08000143 y domicilio social en Avenida Óscar Esplá 37, 03007 Alicante, como entidad agente.

**ANEXO I. Estados financieros intermedios resumidos de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, no objeto de auditoría ni revisión limitada del auditor**



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

**Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. M. G.' or a similar initials.

## ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Nota	Página
Balance intermedio	3
Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024.	5
Estado de cambios del patrimonio neto intermedio	6
Estado de flujos de efectivo intermedio	8
Notas explicativas	9
<b>1</b> Información general	9
<b>2</b> Bases de presentación de los estados financieros intermedios	15
<b>3</b> Normas de registro y valoración	17
3.1 Inversiones inmobiliarias	17
3.2 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias	17
3.3 Arrendamientos	18
3.4 Activos financieros	18
3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
3.6 Patrimonio neto	20
3.7 Pasivos financieros	21
3.8 Provisiones y pasivos contingentes	22
3.9 Impuestos corrientes y diferidos	22
3.10 Prestaciones a los empleados	23
3.11 Reconocimiento de ingresos	23
3.12 Transacciones entre partes vinculadas	24
3.13 Aspectos medioambientales	24
3.14 Moneda funcional y de presentación	24
3.15 Estado de flujos de efectivo	24
<b>4</b> Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	24
4.1 Riesgo de crédito	24
4.2 Riesgo de mercado	25
4.3 Riesgo de liquidez	26
4.4 Estimación de valor razonable	26
<b>5</b> Inmovilizado	26
5.1 Inmovilizado intangible	26
5.2 Inmovilizado material	27
5.3 Inversiones inmobiliarias	27
<b>6</b> Análisis de activos financieros	29
<b>7</b> Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	29
<b>8</b> Capital social	30
<b>9</b> Pasivos financieros	30
<b>10</b> Situación fiscal	31
<b>11</b> Ingresos y gastos	32
<b>12</b> Consejo de administración y alta dirección	33
<b>13</b> Otras operaciones con partes vinculadas	34
<b>14</b> Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009	35
<b>15</b> Otra información	36
<b>16</b> Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	36
<b>17</b> Hechos posteriores	37

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

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30-06-2025	30-06-2024
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.838.523,11</b>	<b>5.353.566,30</b>
Inmovilizado intangible	5.1	0,00	694,46
Aplicaciones informáticas		0,00	694,46
Inmovilizado material	5.2	10.081,55	12.750,71
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		10.081,55	12.750,71
Inversiones inmobiliarias	5.3	5.801.261,60	5.314.103,13
Terrenos		4.090.873,90	3.736.033,09
Construcciones		1.710.387,70	1.578.070,04
Inversiones financieras a largo plazo	6	27.179,96	26.018,00
Otros activos financieros		27.179,96	26.018,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.344.482,89</b>	<b>94.043,84</b>
Existencias		1.483,69	18.390,00
Anticipos a proveedores		1.483,69	18.390,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	956,94	312,03
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		956,94	312,03
Otros créditos con las Administraciones Públicas		0,00	0,00
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	6	0,00	0,00
Otros activos financieros		0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	6,7	0,00	0,00
Otros activos financieros		0,00	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.342.042,26	75.341,81
Tesorería		3.342.042,26	75.341,81
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>9.183.006,00</b>	<b>5.447.610,14</b>

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

## BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30-06-2025	30-06-2024
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			
A-1) Fondos propios		3.301.327,79	3.461.146,03
<b>Capital</b>		3.301.327,79	3.461.146,03
Capital escriturado	8	<b>3.647.820,00</b>	<b>3.647.820,00</b>
Reservas	8	<b>3.647.820,00</b>	<b>3.647.820,00</b>
Otras reservas		-143.089,25	-134.014,25
Resultados negativos ejercicios anteriores		-143.089,25	-134.014,25
<b>Resultado del ejercicio / periodo</b>	8	<b>-178.065,38</b>	<b>-90.096,76</b>
		<b>-25.337,58</b>	<b>37.437,04</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.832.034,65</b>	<b>1.971.650,98</b>
Provisiones a largo plazo		<b>112.389,21</b>	<b>117.927,23</b>
Provisiones por otras responsabilidades		112.389,21	117.927,23
Deudas a largo plazo	9	<b>29.032,96</b>	<b>26.347,00</b>
Deudas a largo plazo entidades de crédito		3.356.329,10	0,00
Otros pasivos financieros		29.032,96	26.347,00
Deudas con empresas del grupo a largo plazo		<b>2.334.283,28</b>	<b>1.827.676,25</b>
Otras deudas largo plazo con partes vinculadas		2.334.283,28	1.827.676,25
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>49.643,56</b>	<b>14.513,13</b>
Provisiones a corto plazo		<b>2.789,71</b>	<b>2.707,34</b>
Deudas a corto plazo	9	<b>11.170,46</b>	<b>-2.080,72</b>
Otros deudas a corto plazo		11.170,46	-2.080,72
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9, 13	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	<b>35.683,39</b>	<b>13.886,51</b>
Proveedores		24.560,42	426,68
Acreedores		3.101,95	6.709,63
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	8.021,02	6.750,20
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>9.183.006,00</b>	<b>5.447.610,14</b>

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresada en Euros)

	Nota	30-06-2025	30-06-2024
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>178.302,28</b>	<b>148.224,09</b>
Importe neto de la cifra de negocios	11	178.302,28	148.224,09
Prestaciones de servicios		178.302,28	148.224,09
Trabajos realizados por otras empresas		-30.246,59	-16.833,90
Otros ingresos de explotación		0,00	460,00
Gastos de personal		0,00	0,00
Otros gastos de explotación	11	-107.924,05	-46.616,01
a) Servicios exteriores		-104.738,42	-44.853,86
b) Tributos		-3.185,63	-1.762,15
Amortización	5	-13.844,31	-12.779,38
Otros resultados		1.218,55	983,96
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>27.505,88</b>	<b>73.438,76</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-52.843,46</b>	<b>-36.001,72</b>
Ingresos financieros		0,00	0,00
Gastos financieros		-52.843,46	-36.001,72
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	10	<b>-25.337,58</b>	<b>37.437,04</b>
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>-25.337,58</b>	<b>37.437,04</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	8	<b>-25.337,58</b>	<b>37.437,04</b>

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en Euros)

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

A) Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Nota	30-06-2025	30-06-2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	8	-25.337,58	37.437,04
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	8	-25.337,58	37.437,04

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025  
(Expresado en Euros)

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

B) Correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Nota	Capital descontado	Reservas	Resultado del ejercicio / periodo	Resultados de ejercicios ant.	Total
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2024</b>		3.647.820,00	-126.607,89	-15.556,84	-74.539,92	3.431.115,35
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3			37.437,04		37.437,04
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8					
Aumentos de capital						
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		-7.406,36	15.556,84	-15.556,84	-7.406,36
<b>SALDO FINAL DEL PERIODOS DE SEIS MESES A 30-06-2024</b>		3.647.820,00	-134.014,25	37.437,04	-90.096,76	3.461.146,03
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2025</b>		3.647.820,00	-134.014,25	-87.968,62	-90.096,76	3.335.740,37
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3			-25.337,58		-25.337,58
II. Operaciones con socios o propietarios	1 y 8					
Aumentos de capital						
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		-9.075,00	87.968,62	-87.968,62	-9.075,00
<b>SALDO FINAL DEL PERIODOS DE SEIS MESES A 30-06-2025</b>		3.647.820,00	-143.089,25	-25.337,58	-178.065,38	3.301.327,79

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en Euros)

	Nota	30-06-2025	30-06-2024
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-25.337,58	37.437,04
2. Ajustes del resultado		66.687,77	47.352,30
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	13.844,31	12.779,38
Correcciones valorativas por deterioro		0,00	0,00
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		0,00	0,00
Ingresos financieros		0,00	0,00
Gastos financieros		52.843,46	36.001,72
Otros ingresos y gastos			-1.422,81
3. Cambios en el capital corriente		-78.607,61	-28.966,72
Existencias		-1.483,59	-8.623,20
Deudores y otras cuentas para cobrar	6	19.676,75	-878,38
Otros activos corrientes		0,00	339,05
Acreedores y otras cuentas para pagar	9	-101.993,10	-15.713,73
Otros pasivos corrientes		11.170,46	-2.080,72
Otros activos y pasivos no corrientes		-5.978,13	-2.009,74
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-52.843,46	-36.001,72
Cobro intereses		0,00	0,00
Pago de intereses	9	-52.843,46	-36.001,72
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		-90.100,88	19.820,90
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Pagos por inversiones	9	-106.110,56	-392.083,51
Empresas del grupo y asociadas	6	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias	5,3	-104.715,56	-388.989,51
Otros activos financieros	6	-1.395,00	-3.064,00
Cobros por inversiones		0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias	5	0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-106.110,56	-392.053,51
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8	0,00	0,00
Emisión de instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		0,00	0,00
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.391.590,81	26.668,30
a) Emisión:		3.532.378,53	26.668,30
Deudas con entidades de crédito	9	3.500.000,00	
Deudas con empresas del grupo y asociadas		30.520,53	23.965,30
Otras deudas		1.858,00	2.703,00
a) Devolución y amortización:		-140.787,72	0,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	9	-140.787,72	0,00
Otras deudas		0,00	0,00
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	14		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		3.391.590,81	26.668,30
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>			
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	7	146.662,89	420.900,13
Efectivo o equivalentes al final del periodo	7	3.342.042,26	75.341,81

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

# ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresada en Euros)

### 1. Información general

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

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

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

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

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

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2022 tenía exclusivamente como actividad principal el arrendamiento de inmuebles para su uso como viviendas, coincidiendo ésta con su objeto social. No obstante, su objeto social fue modificado conforme los requerimientos propios del Régimen SOCIMI con fecha 15 de septiembre de 2023, y descritos en el artículo 2 de sus estatutos sociales. En consecuencia, a 30 de junio de 2025 su objeto social es:

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

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

La Sociedad se encuentra a 31 de diciembre de 2024 participada en su totalidad por su accionista único ALQUILER SEGURO, S.A.U., sociedad que se encuentra directamente participada por la mercantil Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (en adelante "ENACOM" o "ALQUILER SEGURO GRUPO"), sociedad dominante del Grupo (a 31 de diciembre de 2023: misma situación).

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

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

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los consejeros de la Sociedad el 2 de septiembre de 2025.

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

- Con fecha 31 de enero de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 2.353.830,00 euros, mediante la creación de 235.383 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 238.383. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 2.383.830 euros.
- Con fecha 27 de julio de 2020 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social a través de aportaciones no dinerarias, en la suma de 556.990,00 euros y dinerarias en la suma de 117.000,00 euros, mediante la creación de 67. nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 238.384 a la 305.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.057.820 euros.
- Con fecha 1 de julio de 2021 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 170.000,00 euros, mediante la creación de 17.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 305.783 a la 322.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.227.820,00 euros.
- Con fecha 30 de septiembre de 2022 el Socio Único de la entidad acordó realizar una ampliación de capital social en la cuantía de 120.000,00 euros a través de aportación dineraria, mediante la creación de 12.000 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal, numeradas correlativamente del número 322.783 al 334.782 ambos inclusive. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.347.820,00 euros.
- Con fecha 1 de junio de 2023 el Socio Único de la entidad acordó aumentar el capital social de la entidad en 300.000,00 euros, mediante la creación de 30.000 nuevas participaciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, numeradas correlativamente de la 334.783 a la 364.782. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social se fijó en un total de 3.647.820,00 euros.

Con fecha 14 de mayo de 2025, el Accionista Único, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil adoptó la decisión de aumentar de capital social por importe nominal máximo de 23.719.340 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.371.934 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con renuncia del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Asimismo, con fecha posterior a 30 de junio de 2025, el Accionista Único de la entidad acordó aumentar con fecha 22 de julio el capital social de la entidad en 1.352.180,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante una operación por compensación de créditos citada en el apartado de hechos posteriores. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social quedará inscrito en el registro mercantil en un total de 5.000.000,00 euros.

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

### Régimen SOCIMI

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

#### Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.  
Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. En este sentido el plazo se computará, en el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

Con fecha 5 de diciembre de 2024, la Sociedad inició su cotización con el código "SCASM" en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, tomando como referencia un precio de 13,8 euros por acción, lo que implicó una valoración total de la compañía de 5.033.991,60 euros. A fecha de formulación de los presentes estados financieros a 30 de junio de 2025, la Sociedad cotiza sus acciones a un precio de 13,8 euros por acción, lo que implica una valoración total de la compañía de 5.033.991,60 euros.

### Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

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

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. En este sentido, y en opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, a 30 de junio de 2025 no existe duda de que serán cumplidos en tiempo y forma la totalidad de los requisitos derivados de la aplicación del régimen SOCIMI, en concreto, la obligación de contar con un capital mínimo requerido de 5 millones de euros (Art. 5) la cual ha quedado cumplida como consecuencia de la ampliación de capital por compensación de créditos citada en el apartado de hechos posteriores, cotizando las nuevas acciones con fecha 12 de septiembre de 2025. El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondría que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

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

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

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

Las funciones delegadas son las siguientes:

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

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

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

1. **COMISIÓN DE GESTIÓN FIJA.** Al final de cada mes natural, la Sociedad abonará una "Comisión de Gestión Fija" a la Gestora equivalente a un CERO CON CINCO POR MIL (0,5%) MENSUAL DEL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y ACTIVOS LÍQUIDOS DE LA SOCIEDAD en el mes correspondiente (en adelante, "GAV"), con un importe mínimo mensual de tres mil (3.000,00) euros.
2. **COMISIÓN DE CORRETAJE.** La Sociedad abonará a la Gestora unos honorarios por "Comisión de Corretaje" por cada compra o venta de un inmueble realizada con la intervención e intermediación de la Gestora, devengándose la misma tras cada una de las compras o ventas realizadas por la Sociedad. En caso de que una operación que dé lugar a una "Comisión por Corretaje" se trate de una compra para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRA, con un mínimo de tres mil (3.000,00) euros. En caso de que la operación sea una venta para la Sociedad, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE VENTA, con un mínimo de tres mil (3.000,00) euros. En el caso especial de operaciones de compra o venta de anejos independientes, tales como plazas de garaje, trasteros u otros activos que tengan la consideración de ser susceptibles de ser accesorios a otros inmuebles, la "Comisión por Corretaje" será del TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA, con un mínimo de quinientos (500,00) euros. En el caso especial de operaciones de venta de varios inmuebles a un único comprador por el que resulte un volumen significativo, será aplicable un escalado como "Comisión por Corretaje", del que será aplicable un TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales inferiores a 10.000.000,00 euros, un DOS Y MEDIO POR CIENTO (2,5%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

para importes totales superiores a 10.000.000,00 euros e inferiores a 20.000.000,00 euros; y un DOS POR CIENTO (2%) DEL PRECIO DE COMPRAVENTA para importes totales superiores a 20.000.000,00 euros.

3. **COMISIÓN POR ÉXITO.** La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por éxito en caso de que la Sociedad alcance una rentabilidad interanual o *hurdle rate* del 7,00% neto, en cuyo caso la Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por Éxito equivalente al 20% del exceso sobre el 7,00%, siendo de aplicación un full catch up.
4. **COMISIÓN POR SUSCRIPCIÓN.** La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Comisión por suscripción de capital y/o deuda corporativa a cierre de cada proceso de ampliación de capital y/o de emisión de deuda corporativa (bonos) de la Sociedad, que se devengará, única y exclusivamente, en caso de que un inversor (nuevo o ya existente) suscriba, gracias a la labor de prescripción de la Gestora, cualquier instrumento financiero para ello, tales como acciones, primas de emisión, deuda (bonos), u otros similares. En dicho caso, la Gestora tendrá derecho a una Comisión por suscripción de capital (la "Comisión por suscripción") equivalente al UNO Y MEDIO POR CIENTO (1,5%) DEL IMPORTE SUSCRITO Y DESEMBOLSADO.
5. **COMISIÓN POR VENTA DE LA SOCIEDAD.** Previo encargo de la Sociedad, la Gestora buscará oportunidades de venta íntegra o mayoritaria de la Sociedad con la intervención e intermediación de la Gestora, y que se devengará en el momento de la formalización efectiva de la operación de venta de la Sociedad, no suponiendo, la prestación de este servicio, una obligación de resultado por parte de la Gestora. Bajo este servicio se incluyen además la otro tipo de operaciones corporativas estructurales alternativas, como puede ser la fusión de la Sociedad, total o parcialmente, con otras compañías. La Comisión por venta de la Sociedad la calculará la Gestora, y será equivalente al DOS POR CIENTO (2%) DEL (1) PRECIO DE VENTA TOTAL DE LA SOCIEDAD, ó, (2) VALOR DADO A LA SOCIEDAD, con un mínimo de quinientos mil (500.000,00) euros en ambos casos.
6. **PAGO COMPENSATORIO.** En caso de que el Contrato sea resuelto antes de finalizar la duración en aplicación de lo dispuesto en la cláusula 12 del mismo, y siempre y cuando la Gestora no sea la parte incumplidora, la Gestora tendrá derecho a percibir, además de cualquier otro importe que le corresponda en virtud de la presente cláusula 8, el "Pago Compensatorio", cuyo importe se determinará tal y como se establece a continuación: en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar durante los dos (2) primeros años tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) tres (3) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores (si se produjera antes de haber alcanzado 12 meses de duración, durante los meses que hubieran sido devengados) y; en caso de que la terminación del Contrato tenga lugar a partir de los dos (2) años y un día tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante los últimos doce meses anteriores.

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

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

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

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

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

- a) Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- b) Encargar la realización de mejoras u obras en los inmuebles o iniciar el proceso de comercialización para la venta de los activos. Para ello, Alquiler Seguro deberá presentar una propuesta detallada, con las características concretas de la actuación que deberá ser aprobada por la Sociedad.
- c) En el caso de viviendas libres o vacías, el alcance del servicio a prestar por Alquiler Seguro incluirá:
  - Promocionar los inmuebles con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

- Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
  - Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
  - Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a la Sociedad los días 5 de cada mes.
  - Garantizar el pago de las rentas hasta la recuperación posesoria del inmueble, con la correspondiente entrega de llaves.
  - Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral, por el cual, a través del Área Privada de clientes en la página web de Alquiler Seguro [www.alquilerseguro.es](http://www.alquilerseguro.es), se ofrecerá una plataforma interactiva donde consultar, tramitar y coordinar la identificación de una incidencia en tiempo real, su seguimiento y resolución final, con el objetivo mantener unos altos estándares de calidad y confort en todos los inmuebles arrendados por Alquiler Seguro. Alquiler Seguro encargará la ejecución de las reparaciones con cargo a la Sociedad que sean necesarias para mantener los inmuebles en condiciones idóneas para que sean habitables por la parte arrendataria, así como la reparación o sustitución de los electrodomésticos y/o mobiliario arrendado junto a la misma como consecuencia de una avería, defectuoso funcionamiento o deterioro de estos.
  - En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, Alquiler Seguro asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.
- d) En el caso de viviendas ya alquiladas u ocupadas previamente por terceros, se prestarán el servicio Basic Property Management sin garantía de cobro de rentas, consistente en los siguientes Servicios:
- On-boarding de contratos. Revisión de toda la documentación relativa a los contratos de arrendamiento preexistentes y anexos facilitados, así como la correcta identificación de condiciones pactadas e inquilinos existentes y la entrega de un "Manual de Bienvenida" a los arrendatarios.
  - Área Privada. Alquiler Seguro proporcionará la misma herramienta de comunicación interna y anónima tanto a los arrendatarios como a la Sociedad, en las mismas condiciones que el servicio a prestar en el caso de comercializar viviendas libres o vacías.
  - Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles. Para ello, Alquiler Seguro prestará a la Sociedad su servicio de Gestión Integral en las mismas condiciones que el servicio a prestar en el caso de comercializar viviendas libres o vacías.
  - Conciliación bancaria. Alquiler Seguro podrá realizar la conciliación bancaria de los contratos de arrendamiento sujetos al servicio Basic Property Management en la cuenta bancaria definida por la Sociedad.
  - Gestión de cobros. Alquiler Seguro pondrá a disposición de la Sociedad un equipo especialmente formado para atender primeros casos de retrasos y posibles situaciones de impago con tal de ofrecer a los arrendatarios no seleccionados por Alquiler Seguro, distintas soluciones adaptadas para regularizar su situación.
  - Informes de deuda. Ante situaciones de deuda contraída como consecuencia del devengo de rentas ordinarias de los arrendatarios no seleccionados por Alquiler Seguro, como Property manager remitirá mensualmente un reporte detalle a la Sociedad con las situaciones de deuda, cliente a cliente, con el fin de poder tomar decisiones adaptadas a cada caso por parte de la Gestora.
  - Redacción, presentación de demanda de desahucio y asistencia letrada al juicio. Alquiler Seguro prestará un servicio de redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago, desarrollada por abogados especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro.
  - Este servicio no incluirá: (1) aquellos inmuebles que el momento de incorporación al servicio presenten impagos o retrasos; (2) la reclamación de cantidades adeudadas en ejecución de resolución judicial; (3) las tasas y o gastos judiciales; o (4) honorarios derivados de procuradores.
  - Sin necesidad de comercializar el inmueble y tener que localizar un nuevo arrendatario, Alquiler Seguro permitirá la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento a los inquilinos preexistentes en los inmuebles de la Sociedad, de forma que pueda atenderse la rescisión del contrato preexistente y pueda formalizarse un nuevo contrato. Para poder optar a la renegociación del contrato preexistente con garantía de cobro, los arrendatarios deberán superar satisfactoriamente el análisis de solvencia y viabilidad que garantice la operación, ya que en caso contrario se podrá descartar la operación y/o se planteará (1) la continua gestión del servicio Basic Property Management con el procedimiento de rescisión del contrato acorde a Ley; (2) plantear una rescisión amistosa; o (3) formalizar de un nuevo contrato de arrendamiento a los inquilinos preexistentes, sin garantía de cobro.

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

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

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

3. COMISIÓN POR FORMALIZACIÓN. La Sociedad abonará a Alquiler Seguro unos honorarios por importe de CIENTO CINCUENTA (150,00) EUROS tras la formalización de cada nuevo contrato de arrendamiento tras el análisis de solvencia de aquellos inquilinos que ya arriendan el inmueble, tanto para uso de vivienda como para uso distinto de vivienda.

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

### Contrato de Mediación Inmobiliaria entre Alquiler Seguro, S.A.U y Orange Town Asset Management, S.L.

A pesar de la no intervención directa de la Sociedad, cabe destacar la formalización, con fecha 16 de junio de 2025, de un Contrato de Mediación Inmobiliaria entre el Property Manager y la Gestora como complemento al "Contrato de Gestión" y al "Contrato de Property Management" anteriormente descritos, cuyo objeto es la prestación de servicios de asesoramiento e intermediación inmobiliaria a prestar por el Property Manager en favor de la Gestora con el objetivo de que ésta pueda designar a sus clientes (entre los que se encuentra la Sociedad) como adjudicatarios para la adquisición de la titularidad de inmuebles que cumplan con sus objetivos de inversión. En consecuencia, el Property Manager podrá localizar inmuebles en el mercado que cumplan en la medida de lo posible con los intereses, objetivos y características que demande la Gestora en base a la información facilitada al Property Manager, trasladándole aquellos potenciales inmuebles junto con la información legal y técnica pertinente, en los que la Gestora pueda estar interesada en presentar a la Sociedad para su adquisición.

Los servicios descritos anteriormente devengarán a favor de Alquiler Seguro unos honorarios equivalentes al 3% del precio de compra de los inmuebles efectivamente adquiridos por la Sociedad con un importe mínimo por inmueble de 3.000,00 euros (IVA no incluido) que serán abonados en el momento de la formalización de la compraventa en escritura pública del inmueble. Este importe será complementado con la devolución del posible adelanto y/o anticipo de arras o señal que el Property Manager haya tenido que entregar previamente al vendedor para poder señalizar cada una de las operaciones, mediante suplido y previa acreditación en primer lugar a la Gestora y finalmente, a la Sociedad. Asimismo, en aquellos casos de inmuebles ofrecidos por el Property Manager que ya incluyan honorarios de intermediación por parte de terceros, el Property Manager aplicará a la Sociedad un descuento equivalente con un límite máximo, que será el mayor de (1) el 3% del precio de compra de los inmuebles efectivamente adquiridos; ó (2) la cantidad de 3.000,00 euros, IVA no incluido.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

## 2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

### a) Marco normativo de información financiera aplicable

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo al criterio que exige el mercado de cotización de las acciones de la sociedad (segmento BME Scaleup de BMT ETF Equity).

Los presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025 no han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor.

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

### b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y el RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos



## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

incorporados al estado de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir el requerimiento de BME Scaleup de BMT ETF Equity.

### c) Principios contables no obligatorios

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

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

Ni a 30 de junio de 2025 ni a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- Impuesto sobre sociedades. Desde el pasado 28 de septiembre 2023, la Sociedad se acogió régimen SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.
- Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.
- Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.
- Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

### e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios del patrimonio neto intermedio, y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, las correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 para el balance intermedio y para el resto de estados financieros intermedios los del periodo anterior (30 de junio de 2024).

Las cifras correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y en el estado de flujos de efectivo intermedio de los estados financieros intermedios relativos al periodo intermedio de seis meses de 2024, no fueron objeto de revisión limitada por parte del auditor. No obstante, si son auditadas anualmente las cuentas anuales a 31 de diciembre por parte de Grant Thornton.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros intermedios del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

### f) Elementos recogidos en varias partidas

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

### g) Cambios en criterios contables

No ha habido cambios en criterios contables en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ni en 2024.

# ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

## h) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

## i) Impacto medioambiental

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

Por esta razón, en los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

## 3. Normas de registro y valoración

### 3.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 66,6 años.

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

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

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, y al menos al cierre del ejercicio a 31 de diciembre de cada año, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita habitualmente una valoración a un experto independiente. Dicha valoración puede ser realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), así como por la Orden ECO 805/2003, la cual regula el régimen jurídico al que debe ajustarse el valor de una tasación de una vivienda cuando la finalidad es de proceder a su transformación en una sociedad anónima, según lo establecido en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y 221 del Reglamento del Registro Mercantil relativo a Transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

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

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 31 de diciembre de 2024 y a las tendencias del mercado inmobiliario.

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

### 3.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

#### Arrendamiento operativo

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

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

#### Sociedad como arrendador

A 30 de junio de 2025 la Sociedad posee el pleno dominio de 41 viviendas y 3 anejos vinculados a éstas (2 plazas de garaje y 1 trastero) así como la nuda propiedad de 2 viviendas y 1 anexo vinculado a éstas (1 plaza de garaje), tal y como se ilustra a continuación:

Tipo de posesión sobre la cartera a 30 de junio de 2025	Número de viviendas	Número de anejos vinculados
Pleno dominio	41	3
Nuda propiedad	2	1
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>43</b>	<b>4</b>

En consecuencia, a 30 de junio de 2025 la Sociedad cuenta con una cartera de 41 viviendas susceptibles de ser alquiladas como arrendador para el uso como vivienda habitual de sus inquilinos, existiendo por lo general tantos contratos como número de viviendas cuyo tipo de posesión es el pleno dominio. Asimismo, la Sociedad figura como arrendador para los 41 contratos de arrendamiento de vivienda habitual tras su formalización o bien por su subrogación (como consecuencia de la adquisición de inmuebles ya arrendados en el momento de su compra). Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

A 30 de junio de 2025 la Sociedad alcanza una *tasa de ocupación* del 100,00%, calculado como el número viviendas alquiladas con respecto al número total de viviendas con pleno dominio (100,00% a 31 de diciembre de 2024).

A 30 de junio de 2025 la Sociedad mantiene un *índice de ocupación interanual* del 98,05%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles sobre los que la Sociedad posee el pleno dominio en los doce últimos meses (96,56% a 31 de diciembre de 2024).

A 30 de junio de 2025 la Sociedad mantiene un *índice de ocupación histórico* del 87,64%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles sobre los que la Sociedad posee el pleno dominio (85,75% a 31 de diciembre de 2024).

A 30 de junio de 2025 los 41 contratos de arrendamiento alcanzan a una renta bruta promedio de 11,1 euros/m<sup>2</sup> (10,8 euros/m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2024). Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan aplicando un criterio lineal durante el plazo del arrendamiento.

### 3.4. Activos financieros

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

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

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

### Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

### Deterioro de Valor

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

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

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

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

INCASOL, etc.). Algunas comunidades autónomas donde se sitúan inmuebles de la Sociedad no tienen regulada esta gestión como consecuencia del arrendamiento de viviendas (caso de Asturias) y en otras comunidades (caso de la Región de Murcia) es opcional el depósito de las fianzas, por lo que estas fianzas recibidas por los arrendatarios constan bajo el epígrafe de tesorería.

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

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

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

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

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

### Baja de activos financieros

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

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

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

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

### 3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 3.342.042,26 euros (146.662,89 euros al 31 de diciembre de 2024) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

### 3.6. Patrimonio neto

A 30 de junio de 2025 el capital social está representado por 364.782 acciones ordinarias que cotizan íntegramente en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

Cabe destacar que, como hecho posterior a 30 de junio de 2025, el Accionista Único de la entidad acordó aumentar con fecha 22 de julio el capital social de la entidad en 1.352.180,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante una operación por compensación de créditos citada en el apartado de hechos posteriores.

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social quedará inscrito en el registro mercantil en un total de 5.000.000,00 euros.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas. En este caso, toda la tramitación de las 135.218 nuevas acciones como consecuencia de la ampliación de capital por compensación de créditos se cargará contra reservas.

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

### 3.7. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

#### Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

### Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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

### 3.8. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

A 30 de junio de 2025, la Sociedad mantiene provisiones por importe equivalente a 2.485,13, relativos a los honorarios por los servicios de distintos proveedores que guardan relación con la salida a bolsa de la Sociedad, auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, etc.

### 3.9. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

# ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

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

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

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

## Otros impuestos:

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

## **3.10. Prestaciones a los empleados**

### a) Indemnizaciones por cese

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

## **3.11. Reconocimiento de ingresos**

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

### Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los 41 contratos de arrendamiento en vigor a 30 de junio de 2025 es de 3,0 años (2,5 años sobre 31 contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre de 2024).

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

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

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

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

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



## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

### 3.12. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

### 3.13. Aspectos medioambientales

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

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

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

### 3.14. Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

### 3.15. Estado de flujos de efectivo

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

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

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

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

### 4.1. Riesgo de crédito

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

No existe concentración de clientes al 30 de junio de 2025, ni a 31 de diciembre de 2024.



## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

### Actividades operativas

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

Al 30 de junio de 2025 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2024: regularización tardía de renta proporcional a realizar por la parte vendedora tras la compra de 3 inmuebles ya arrendados con fecha 17 de diciembre de 2024)

### Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento por importe de 27.179,96 euros a 30 de junio de 2025 (25.784,96 euros a 31 de diciembre de 2024), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento. Este importe se encuentra totalmente depositado en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos o regímenes de fianzas acordados. Cabe añadir que algunas comunidades autónomas donde se sitúan inmuebles de la Sociedad no tienen regulada esta gestión como consecuencia del arrendamiento de viviendas (caso de Asturias) y en otras comunidades (caso de la Región de Murcia) es opcional el depósito de las fianzas, por lo que estas fianzas recibidas por los arrendatarios constan bajo el epígrafe de tesorería a 30 de junio de 2025 por importe de 1.540,00 euros, correspondiéndose a un total de 3 fianzas recibidas que no es posible o es opcional su depósito en organismos competentes a estos efectos.

## 4.2. Riesgo de mercado

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

### Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad. En cualquier caso, es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas.

Con fecha 11 de diciembre de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo de importe 2.300.000,00 euros otorgado por el Accionista Único Alquiler Seguro, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 1,25%. No obstante, con fecha 30 de junio de 2025, las partes acordaron declarar parcialmente vencido dicho contrato de préstamo en la cantidad de 1.502.271,98 euros, quedando vivo el resto del préstamo en la cantidad restante, es decir, en la cantidad de 797.728,02 euros en los mismos términos y condiciones que los recogidos en el contrato de préstamo.

Con fecha 10 de junio de 2025, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria sobre 37 inmuebles y anejos en propiedad con la entidad financiera Deutsche Bank, con la finalidad de financiar la adquisición de nuevos inmuebles. El préstamo fue otorgado por un importe de 3.500.000,00 euros a un plazo de duración de 5 años en modalidad *bullet*, por lo que, hasta su vencimiento, se devengarán exclusivamente cuotas trimestrales de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés de referencia EURIBOR anual + 1,8%, (ii) una comisión de apertura del 0,125%, (iii) la participación del accionista único como fiador de la operación, (iv) una ratio *loan to value* no superior al 50,29% y (v) una ratio de cobertura del servicio de la deuda superior a 1,25 veces.

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

### Riesgo de tipo de cambio

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

### Riesgo de inflación

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

Con fecha 20 de diciembre de 2024, el BOE publicó la metodología del nuevo índice del INE para actualizar el precio del alquiler a partir del 1 de enero de 2025, tal y como recoge la Disposición adicional undécima de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este nuevo índice, denominado Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda ("IRAV") para

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

actualizar los contratos de arrendamiento se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual de la inflación subyacente y la tasa de variación anual media ajustada.

### 4.3. Riesgo de liquidez

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

### 4.4. Estimación del valor razonable

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

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

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

## 5. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

### 5.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas	
Saldo a 31-12-2024	694,46
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.027,54
Valor contable	694,46
Altas coste	0,00
Bajas coste	0,00
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-694,46
Saldo a 30-06-2025	0,00
Coste	1.722,00
Amortización acumulada	-1.722,00
Valor contable	0,00

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2025 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado intangible. Tampoco en el ejercicio 2024.

No se han producido bajas de inmovilizado intangible durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2025 ni 2024.

Al 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

Ni en el periodo finalizado el 30 de junio de 2025 ni 2024 se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas del Grupo ni a partes vinculadas.

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

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

No existen compromisos firmes de compra.

ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

5.2 Inmovilizado material

	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Equipos proceso información	Total
<b>Saldo a 31-12-2024</b>	<b>10.361,35</b>	<b>383,82</b>	<b>267,92</b>	<b>11.013,09</b>
Coste	34.177,36	580,80	535,35	35.293,51
Amortización acumulada	-23.816,01	-196,98	-267,93	-24.280,92
<b>Valor contable</b>	<b>10.361,35</b>	<b>383,82</b>	<b>267,92</b>	<b>11.013,09</b>
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-907,77	-23,77	0,00	-931,54
<b>Saldo a 30-06-2025</b>		<b>407,98</b>	<b>267,92</b>	<b>675,90</b>
Coste	34.177,36	580,80	535,35	35.293,51
Amortización acumulada	-24.723,78	-220,75	-267,93	-25.212,46
<b>Valor contable</b>	<b>9.453,58</b>	<b>360,05</b>	<b>267,92</b>	<b>10.081,55</b>

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2025 no se ha dado de alta ningún elemento del inmovilizado material.

No se han producido bajas de inmovilizado material durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2025 ni 2024.

Al 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 no figuran en el balance de la sociedad elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

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

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

No existen compromisos firmes de compra.

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos y construcciones
<b>Saldo a 31-12-2024</b>	<b>5.709.471,66</b>
Coste	5.774.326,19
Amortización acumulada	-64.854,53
<b>Valor contable</b>	<b>5.709.471,66</b>
Altas coste	104.715,56
Bajas coste	-707,31
Bajas de amortización acumulada	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-12.218,31
<b>Saldo a 30-06-2025</b>	<b>5.801.261,60</b>
Coste	5.878.334,44
Amortización acumulada	-77.072,84
<b>Valor contable</b>	<b>5.801.261,60</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 no se han enajenado inmuebles (a 31 de diciembre de 2024: misma situación).

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

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	59.583,22	47.635,06	-4.484,63	102.733,65	
2	C/ZABAleta 70, 2ºD	159.205,02	39.304,98	-3.765,34	194.744,66	
3	C/TREVÍNO 9, 4º 5	204.236,32	29.582,83	-2.825,34	230.993,81	

ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	157.459,84	22.700,16	-2.174,60	177.985,40	
5	C/VALDERRRÓDRIGO 47, 4ºD	179.887,35	57.792,50	-5.479,73	232.200,12	
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	196.252,55	70.272,32	-6.684,98	259.839,89	
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26, 2ºC	139.081,88	33.272,71	-3.133,04	169.221,55	
8	C/GOYA 116, 3º 2	97.834,86	60.962,19	-5.832,82	152.964,23	
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	138.470,54	38.343,10	-3.617,06	173.196,58	
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	88.998,40	29.747,14	-2.655,20	116.090,34	
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	159.956,72	38.696,32	0,00	198.653,04	
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	460.764,29	140.407,33	-10.999,39	590.172,23	
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	139.700,30	55.975,06	-2.063,87	193.611,49	
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	120.837,45	22.835,54	-2.118,19	141.554,80	
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	125.766,96	46.411,92	0,00	172.178,88	
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	88.116,75	14.634,70	-533,72	102.217,73	
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	52.598,80	23.761,13	-519,00	75.840,93	
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	65.684,19	44.858,05	-1.029,89	109.512,35	
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	33.473,27	44.763,92	-991,08	77.246,11	
20	C/CALIFORNIA 26	49.165,88	91.363,41	-2.032,42	138.496,87	
21	C/FONT 51, 2º 2	70.817,39	48.537,87	-1.055,18	118.300,08	
22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	54.894,98	68.798,09	-1.575,41	122.117,66	
23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	47.410,66	32.756,16	-751,62	79.415,20	
24	C/PERAFITA 20, 1º 2	32.977,21	43.627,34	-993,63	75.610,92	
25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	76.298,99	37.893,19	-853,97	113.338,21	
26	C/DE L'ALCARRIA 30, 3º 1	47.854,28	46.178,44	-1.044,39	92.988,33	
27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	49.851,23	25.845,60	-590,70	75.106,13	
28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	58.536,12	64.729,71	-1.443,68	121.822,15	
29	C/ELIONOR 26, 1º 1	74.680,04	29.884,57	-685,46	103.879,15	
30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	43.144,24	21.890,79	-501,64	64.533,39	
31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	54.375,86	25.613,77	-582,10	79.407,53	
32	C/VILADECANS 25, 3º4 ESC.A	80.950,43	44.768,51	-1.028,08	124.690,86	
33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	49.760,90	44.554,70	-1.022,92	93.292,68	
34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	45.034,64	37.115,38	-852,06	81.297,96	
35	C/PARE PEREZ PULGAR 111, ENT. 2	46.237,83	37.103,58	-795,15	82.546,26	
36	C/PARE PEREZ PULGAR 111, BAJO 2, ESC. B	49.829,03	40.541,98	-797,15	89.573,86	
37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	100.326,87	23.997,95	-442,16	123.882,66	
38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	48.081,29	26.741,75	-436,29	74.386,75	
39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	105.622,03	28.433,09	-228,30	133.826,82	
40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	86.748,22	10.480,05	-83,81	97.144,46	
41	C/PINTORA ANGELES SANTOS 13	72.355,61	18.828,74	-148,69	91.035,66	
42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B	57.949,46	25.880,91	-207,84	83.622,53	
43	C/SAN ANTONIO 20, 2º 2	20.062,00	49.938,00	-12,31	69.987,69	
<b>TOTALES</b>		<b>4.090.873,90</b>	<b>1.787.460,54</b>	<b>0,00</b>	<b>-77.072,84</b>	<b>5.801.261,60</b>

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

A 30 de junio de 2025 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2024: misma situación).

Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios o financiación no bancaria, salvo el inmueble 0043, que fue adquirido gracias al préstamo formalizado con fecha 10 de junio de 2025 con garantía hipotecaria sobre 37 inmuebles y anejos en propiedad con la entidad financiera Deutsche Bank, con la finalidad de financiar la adquisición de nuevos inmuebles. (2024: todas las inversiones inmobiliarias fueron adquiridas con recursos propios o financiación no bancaria).

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

A 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 11).

### Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. Según los administradores solidarios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2025, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2024.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, no se han reconocido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2024, cuyo valor de mercado fue de 7.747.328,00 euros para 42 inmuebles y sus correspondientes anejos, lo que representaba una revalorización del 35,69% sobre los 5.709.472,66 euros comparado con su valor neto contable a dicha fecha (a 31 de diciembre de 2023: 6.431.898,00 euros para 34 inmuebles y sus correspondientes anejos), no existiendo, a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, condición alguna que indique la existencia de indicios de deterioro.

## 6. Análisis de activos financieros

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

### a) Activos financieros a largo plazo:

C Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2025	Importe 31/12/2024
Otros activos financieros	27.179,96	25.784,96

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

### b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2025	Importe 31/12/2024
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	956,94	20.633,69
Otros activos financieros	0,00	0,00
Total	956,94	20.633,69

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 30 de junio de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

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

## 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 3.342.042,25 euros (146.662,89 euros al 31 de diciembre de 2024) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración.

A 30 de junio de 2025 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades Banco Santander, Banco Sabadell y Deutsche Bank (a 31 de diciembre de 2024: una cuenta corriente en Banco Santander y otra en Banco Sabadell) que devengan tipos de interés de mercado.

Cabe destacar que la entidad Deutsche Bank remunera a favor de la Sociedad un interés anual devengado diariamente y liquidado a mes vencido, comprendido, aproximadamente, entre el 1,0% -1,5% el sobre el saldo no dispuesto en cuenta corriente.

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

### 8. Capital social

A 30 de junio de 2025, el capital social se compone de 364.782 de participaciones ordinarias nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2023 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 3.347.820,00 euros al 31 de diciembre de 2022, hasta los 3.647.820,00 euros a 30 de junio de 2023 (nota 1).

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

Con fecha 14 de mayo de 2025, el Accionista Único, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil adoptó la decisión de aumentar de capital social por importe nominal máximo de 23.719.340 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.371.934 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con renuncia del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Asimismo, con fecha posterior a 30 de junio de 2025, el Accionista Único de la entidad acordó aumentar con fecha 22 de julio el capital social de la entidad en 1.352.180,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante una operación por compensación de créditos citada en el apartado de hechos posteriores. Como consecuencia de este aumento de capital, el capital social quedará inscrito en el registro mercantil en un total de 5.000.000,00 euros.

#### Resultado del periodo

El resultado que arroja la Sociedad en el período terminado el 30 de junio de 2025 es de pérdidas, por importe de -25.337,58 euros.

#### Reserva legal

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

A 30 de junio de 2025 la Sociedad no tiene constituida la reserva legal.

#### Prima de emisión

Con fecha posterior a 30 de junio de 2025, el Accionista Único de la entidad acordó aumentar con fecha 22 de julio el capital social de la entidad mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante una operación por compensación de créditos citada en el apartado de hechos posteriores. Como consecuencia de esta prima por acción, el patrimonio neto de la Sociedad será incrementado por importe de 150.091,98 euros por este motivo.

## 9. Pasivos financieros

### a) Pasivos financieros a largo plazo:

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

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2025	Importe 31/12/2024
Otras deudas a largo plazo parte vinculadas	2.334.283,28	2.303.762,75
Otras deudas de largo plazo	29.032,96	27.174,96
<b>Total</b>	<b>2.363.316,24</b>	<b>2.330.937,71</b>

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden, por un lado, con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la nota 5., y por otro, con deuda financiera tanto de tipo corporativa como bancaria.

Con fecha 11 de diciembre de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo de importe 2.300.000,00 euros otorgado por el Accionista Único Alquiler Seguro, S.A.U. que devenga un tipo de interés anual equivalente de EURIBOR + 1,25%. No obstante, con fecha 30 de junio de 2025, las partes acordaron declarar vencido parcialmente dicho contrato de préstamo en la cantidad de



## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

1.502.271,98 euros, quedando vivo el resto del préstamo en la cantidad restante, es decir, en la cantidad de 797.728,02 euros en los mismos términos y condiciones que los recogidos en el contrato de préstamo. Estos 1.502.271,98 euros han sido compensados como consecuencia de la operación por compensación de créditos citada en el apartado de hechos posteriores.

Con fecha 10 de junio de 2025, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria sobre 37 inmuebles y anejos en propiedad con la entidad financiera Deutsche Bank, con la finalidad de financiar la adquisición de nuevos inmuebles. El préstamo fue otorgado por un importe de 3.500.000,00 euros a un plazo de duración de 5 años en modalidad *bullet*, por lo que, hasta su vencimiento, se devengarán exclusivamente cuotas trimestrales de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés de referencia EURIBOR anual + 1,8%, (ii) una comisión de apertura del 0,125%, (iii) la participación del accionista único como fiador de la operación, (iv) una ratio *loan to value* no superior al 50,29% y (v) una ratio de cobertura del servicio de la deuda superior a 1,25 veces.

La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Vencimiento en años				
	30-06-2025	30-06-2026	30-06-2027	Resto	TOTAL
Otras deudas de largo plazo				2.334.283,28	2.334.283,28

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2025	Importe 31/12/2024
Proveedores	24.560,42	42.464,40
Acreedores comerciales	3.101,95	81.191,04
<b>Total</b>	<b>27.662,37</b>	<b>123.655,44</b>

### 10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Saldo relativos a pasivos fiscales	Importe 30/06/2025	Importe 31/12/2024
Retenciones IRPF a pagar	8.021,02	(5.404,04)
HP acreedora por impuesto corriente	0,00	0,00
Organismos de Seguridad Social, acreedores	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.021,02</b>	<b>(674,28)</b>

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

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

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

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

### Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	a 30/06/2025	a 31/12/2024
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>-25.337,58</b>	<b>-87.968,62</b>
<b>Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto</b>	<b>-9.075,00</b>	<b>-7.406,36</b>
Diferencias permanentes	172,18	<b>998,98</b>
Aumentos	172,18	998,98
Disminuciones	-----	-----
Diferencias temporarias	-----	-----
Aumentos	-----	-----
Disminuciones	-----	-----
<b>Bases imponibles negativas ejercicios anteriores</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>-34.240,40</b>	<b>-94.376,00</b>

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

Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2025 ni en el ejercicio 2024.

### 11. Ingresos y gastos

A 30 de junio de 2025 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total 178.302,28 euros (148.224,09 euros a 30 de junio de 2024) todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

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

Concepto	Importe a 30-06-2025	Importe a 30-06-2024
Otros gastos de explotación	107.924,05	46.616,01
Reparaciones y conservación	0,00	399,30
Servicios profesionales independientes	81.900,09	25.741,34
Primas de seguros	1.337,82	1.249,67
Servicios bancarios	255,63	299,13
Suministros	2.458,14	2.138,20
Otros servicios	18.786,74	15.026,22
Otros tributos	3.185,93	1.762,15

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Al 30 de junio de 2025 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" (a 30 de junio de 2024: misma situación).

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

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 30 de junio de 2025 (2024: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2025 (2024: misma situación).

### 12. Consejo de administración y alta dirección

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

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

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

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

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

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

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

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

Por tanto, a 30 de junio de 2025, los miembros del Consejo de Administración son:

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

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

#### a) Retribución a los consejeros

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

Ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 se devengó remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni de primas por las funciones de los miembros del Consejo de Administración.

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Ni a 30 de junio de 2025, ni 31 de diciembre de 2024 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2025, ni a 31 de diciembre de 2024.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitarse.

### b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 30 de junio de 2025, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2024) adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

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

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

## 13. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las siguientes transacciones con partes vinculadas:

Transacciones con vinculadas a 30/06/2025	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	31.698,59
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	10.245,82
Transacciones con vinculadas a 30/06/2024	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	33.272,64
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	0,00

Por un lado, la gran mayoría de los servicios facturados traen causa de los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración (imports activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias). Cabe indicar que D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero Delegado y Presidente) y D. Sergi Gargallo Lorente (Consejero, Consejero Delegado y Presidente hasta el 6 de junio de 2025) ostentan, a su vez, cargo como administradores directos y/o indirectos de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos de ALQUILER SEGURO GRUPO que son (IVA no incluido):

- a) **Alquiler Seguro, S.A.U. (Accionista Único):** servicios de property management y de mediación inmobiliaria, por importe de 7.795,50 euros (23.951,88 euros en 2024), los cuales incluyeron la refacturación del impuesto sobre bienes inmuebles imputables a las viviendas en cartera provenientes de Alquiler Seguro, S.A.U., así como del pago de una renta vitalicia a cambio del pleno dominio de un inmueble adquirido por Alquiler Seguro, S.A.U y posteriormente aportado a la Sociedad mediante ampliación de capital no dineraria). Cabe recordar que Alquiler Seguro, S.A.U. formalizó el 1 de febrero de 2024 un "Contrato Marco de Prestación de Servicios" que determinaba la relación entre las partes para llevar a cabo la gestión integral de los contratos de arrendamiento sobre las viviendas de la Sociedad, pactándose la aplicación un descuento del 50% de sus honorarios hasta que la Sociedad cuente entre sus accionistas capital externo al de Alquiler Seguro Grupo. Dicha bonificación fue igualmente pactada mediante la formalización del Contrato de Property Management con fecha 1 de mayo de 2024.
- b) **Generación Plus Legal, S.L.:** servicios de asesoría jurídica y del ejercicio del cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración hasta el pasado 6 de junio de 2025, incluyendo suplidos de diferentes registros, por importe de 19.646,08 euros (8.284,98 euros en 2024). Cabe destacar que, con fecha 30 de junio de 2025 la Sociedad ha prescindido de los servicios que venía recibiendo desde el pasado 12 de diciembre de 2024.
- c) **General de Contratas y Energías, S.L.:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 14.484,27 euros (12.764,30 euros en 2024).
- d) **Alquiler Seguro Energía, S.A.:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 18,56 euros (260,08 euros en 2024).
- e) **Anexia Tecnologías, S.L.:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 0,00 euros (216,40 euros en 2024).

Por otro lado, D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero Delegado y Presidente) y D. Sergi Gargallo Lorente (Consejero, Consejero Delegado y Presidente hasta el 6 de junio de 2025) ostentan, a su vez, cargo como administradores directos y/o indirectos de

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Orange Town Asset Management, S.L., la cual presta servicios de gestión societaria y asset management, por importe de 34.492,04 euros IVA no incluido (33.917,87 euros en 2024).

Por último, cabe indicar que D. Ramón Gayol Pintado (Consejero hasta el 6 de junio de 2025) ostentó, a su vez, cargo como administrador directo de AllOut Advisory, S.L. la cual prestó servicios de asesoramiento en el proceso de definición y estructuración del plan estratégico de crecimiento de la Sociedad hasta el pasado 30 de junio de 2025, por importe de 14.520,00 euros IVA no incluido (34.000,00 euros en 2024).

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

PASIVO CORRIENTE a 30/06/2025		Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		0,00
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		22.128,82
PASIVO CORRIENTE a 30/06/2024		Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		0,00
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		426,68

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

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

- a) No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) No existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c) A 30 de junio de 2025 se reflejan en reservas (negativas) el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil, así como del registro de gastos correspondientes a ejercicios anteriores. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2025 un importe de 143.089,25 euros (134.014,25 euros a 31 de diciembre de 2024).
- d) Ni durante el primer semestre del ejercicio 2025 ni el ejercicio 2024 no se ha procedido a la distribución del beneficio obtenido a 31 de diciembre de 2023, toda vez que los resultados negativos de ejercicios anteriores importaban un total de -90.096,76 euros, a fecha del cierre del citado ejercicio. El resultado de la mercantil a 31 de diciembre de 2024 fue de -87.968,62 euros. En el supuesto de que, tras el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la normativa mercantil, la Sociedad pueda distribuir dividendos, se procederá a su distribución de conformidad con lo estipulado en la normativa reguladora de las SOCIMI y en los estatutos sociales de la mercantil.
- e) No se ha acordado la distribución de dividendos con cargo a reservas, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- f) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- g) Las fechas de adquisición de los inmuebles (anejos incluidos) destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Inmueble	Fecha adquisición	Ref.	Inmueble	Fecha adquisición
1	C/ANGUSTIAS 6, 2º DRCH.	31-01-20	23	C/MARCEL-LI ESQUIUS 52, 4º 1	14-12-23
2	C/ZABAleta 70, 2ºD	31-01-20	24	C/PERAFITA 20, 1º 2	14-12-23
3	C/TREVIÑO 9, 4º 5	31-01-20	25	AVDA.PAU CASALS 13, 4º 1	14-12-23
4	C/TREVIÑO 9, 4º 2	31-01-20	26	C/DE L'ALCARRÍA 30, 3º 1	14-12-23
5	C/VALDERRODRIGO 47, 4ºD	31-01-20	27	C/TAMARIT 35, BAJO 2	14-12-23
6	C/HACIENDA DE PAVONES 117, 2ºB	31-01-20	28	C/MARINEL-LO BOSCH 16-18, 2º 1 ESC.1	14-12-23
7	C/EMILIO GASTESI FERNANDEZ 26 2ºC	31-01-20	29	C/ELIONOR 26, 1º 1	14-12-23
8	C/GOYA 116, 3º 2	31-01-20	30	C/MARE DE DEU DEL CORREDOR 20, 2ºA	14-12-23
9	C/ESTEBAN COLLANTES 13, 3ºA	31-01-20	31	C/VERGE DE MONTSERRAT 10, 2º 4	14-12-23

ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

Ref.	Inmueble	Fecha adquisición	Ref.	Inmueble	Fecha adquisición
10	AVDA. CARABANCHEL ALTO 130, 4ºC	31-01-20	32	C/VILADECANS 25, 3º4 ESC.A	14-12-23
11	PLAZA DOCTOR LAGUNA 4, 2ºC	31-01-20	33	C/POLIGON DELS MERINALS 62, 2º 2	14-12-23
12	AVDA. ALBERTO ALCOCER 48, 6ºC	27-07-20	34	C/NOU BARRIS 4, 4º 1	14-12-23
13	C/MARCELINO OREJA 2, 5º DRCH.	31-01-20	35	C/PARE PEREZ PULGAR 111, ENT. 2	25-01-24
14	C/GENERAL RICARDOS 64, 3ºB	31-01-20	36	C/PARE PEREZ PULGAR 111, BJ 2 , ES. B	01-03-24
15	C/APOSTOL SANTIAGO 59, 4ºD	09-07-21	37	C/VENANCIO MARTIN 46, BAJO C	04-04-24
16	C/ZIGIA 43, 1ºC	24-10-22	38	C/TENDERINA 58, 2º DRCH. ESC. 1	29-05-24
17	C/VERGE DE MONTSERRAT 32, 1º 1	14-12-23	39	C/SIERRA MORENA 4, 2º 1	17-12-24
18	AVDA. DE LA CONCORDIA 94, 1º 1	14-12-23	40	C/EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	17-12-24
19	C/D'ALEXANDER BELL 78, ATICO B	14-12-23	41	C/PINTORA ANGELES SANTOS 13	17-12-24
20	C/CALIFORNIA 26	14-12-23	42	C/LA ARBOLEDA 9, 2º B	17-12-24
21	C/FONT 51, 2º 2	14-12-23	43	C/SAN ANTONIO 20 2º 2	25-06-25
22	C/OLIVERA DE SISTRELLS 7 (9), ATICO 2	14-12-23			

- h) La Sociedad no es titular de participaciones en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.
- i) La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la nota 7 explicativa.
- j) A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre (cierres contables de abril, mayo y junio de 2025) en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 5.749.394,53 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 82,82% del total del activo promedio para el mismo periodo considerado, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

Promedio cierres contables de abril, mayo y junio de 2025	Porcentaje
Total activo promedio	6.941.866,54
Inversiones inmobiliarias promedio	5.749.394,53

En opinión del Consejo de Administración, el peso de las inversiones inmobiliarias promedio irá en aumento los próximos meses como consecuencia de la ejecución de nuevas adquisiciones de inmuebles por parte de la Sociedad.

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

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

## 15. Otra información

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

A 30 de junio de 2025 la Sociedad no cuenta con empleados (2024: misma situación). A fecha de formulación de los presentes estados financieros, el Consejo de Administración evalúa la conveniencia de incorporar un empleado que realice las funciones administrativas y de coordinación necesarias para la llevanza ordinaria de los inmuebles en cartera.

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

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2025 y 2024.

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

Cabe destacar que, durante el mes de marzo de 2024 la Sociedad obtuvo su Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad (Sustainability Performance) emitido por Sociedad de Tasación a fecha 29 de febrero de 2024. La finalidad de este

## ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

es recoger el resultado de la evaluación realizada del desempeño de la empresa, en cuanto a los aspectos ASG, determinando, justificando y certificando el grado de desempeño en sostenibilidad otorgado a juicio del Valorador, y que refleja de forma sintética en su Rating ASG del 71%, lo que se considera un Desempeño de Sostenibilidad de la empresa evaluada respecto a su sector de Medio-Alto). A fecha de formulación de los presentes estados financieros, el Consejo de Administración evalúa la conveniencia de actualizar este *rating* durante el ejercicio 2025 con la finalidad de dar a conocer la evolución de la Sociedad.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los períodos finalizados al 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

### 17. Hechos posteriores

Cabe destacar que la mayoría de los hechos posteriores traen consecuencia de los distintos acuerdos tomados en relación con los planes de la Sociedad para ampliar su capital social, así como un mayor número de operaciones de adquisición de nuevos inmuebles.

Por un lado, el Accionista Único de la entidad acordó aumentar con fecha 22 de julio el capital social de la entidad en 1.352.180,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 135.218 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante una operación por compensación de créditos citada en el apartado de hechos posteriores.

Por otro lado, con fecha 14 de mayo de 2025, el Accionista Único, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 97.2 del Reglamento del Registro Mercantil adoptó la decisión de aumentar de capital social por importe nominal máximo de 23.719.340 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.371.934 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 1,11 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con renuncia del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. En este sentido, corresponderá al Consejo de Administración como hecho posterior al 30 de junio de 2025, con facultades de sustitución, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse de una sola vez dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de tal decisión.

Asimismo, durante el mes de julio y agosto de 2025, la Sociedad ha adquirido el pleno dominio de las siguientes 11 viviendas por un importe total de 956.500,00 euros:

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

La totalidad de las adquisiciones han sido financiadas gracias al préstamo hipotecario formalizado con fecha 10 de junio de 2025.

A juicio de los administradores solidarios de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 30 de junio de 2025 que puedan tener efecto en los presentes estados financieros intermedios.

ESTADOS FINACIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2025 DE ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

Con fecha 2 de septiembre de 2025 y, de acuerdo con la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad a 30 de junio de 2025 formula los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**FIRMANTES**

Presidente y Consejero Delegado  
D. Antonio Carroza Pacheco

Consejero Delegado  
D. Jesús Martí Alcazar

Consejero  
D. David Caraballo García

Consejero  
D. Martín Vargas Beato

Consejero  
D. Pablo Pérez Caldaya

Secretario No Consejero  
D. Carlos Nieto Sánchez