
**DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY (“BME Scaleup” o
el “Mercado”) DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE GESRENTA
BCN, SOCIMI, S.A.**



Junio 2025

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (el “**Documento**” o el “**DIAM**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en BME Scaleup de la totalidad de las acciones de Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A. (“**Gesrenta**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2025**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 y la Circular de BME Scaleup 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**”).

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 deben contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

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

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrita 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 la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del DIAM exigido por la Circular 1/2025.

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

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse a BME Scaleup, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.....	6
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.....	6
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.....	6
1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.....	6
1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.	9
1.5. Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	11
1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	12
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	20
1.8. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	21
1.9. Información financiera.....	21
1.10. Indicadores clave de resultados.....	29
1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.	29
1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.	31
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	31
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.	35
1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o	

indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	36
1.16. Declaración sobre el capital circulante.....	36
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa.....	36
1.18. Factores de riesgo.....	36
2. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.....	53
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	53
2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	53
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	53
2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	54
2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.....	54
2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	54
2.7. Contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.....	56
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	57
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	58
4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.....	58
4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	58
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.....	58
5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.....	59

- ANEXO I.** Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el correspondiente informe de auditoría.
- ANEXO II.** Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, junto con el correspondiente informe de auditoría.
- ANEXO III.** Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.
- ANEXO IV.** Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.
- ANEXO V.** Informe de valoración de las acciones de la Sociedad.
- ANEXO VI.** Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

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

D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad), en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de facultades expresamente conferidas por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de febrero de 2025, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025.

D. Narciso López Grau, como responsable del presente Documento, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, que se adjuntan al presente DIAM como Anexos I y II, han sido auditadas por Marca Cardinal Audit, S.L. ("**Marca Cardinal**"), sociedad con domicilio profesional en Vía Laietana 45, 7º 1ª, 08003 Barcelona, con N.I.F. B-65908972, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 43606, folio 208, hoja B-433387 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S2211.

Marca Cardinal fue designado auditor de cuentas de la Sociedad por decisión adoptada el 29 de diciembre de 2023 por el socio único de la Sociedad a ese fecha, para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, quedando inscrita la designación con fecha 9 de febrero de 2024 en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 23159, folio 188, hoja B-48305, e inscripción 16.

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

Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle París, números 45-47, Entlo. 3ª, 08029 Barcelona (España), con N.I.F. número A-59095901 y código LEI 9598003CZR8J34CD5B10. Su nombre comercial es "GESRENTA BCN" y el sitio web corporativo <https://gesrentabcnsocimi.com/>.

La Sociedad fue constituida con la denominación de Ocio del Penedés, S.A. y domicilio social en Paseo de Gracia 78, 4º, Barcelona, mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Tarragona Coromina, con fecha 7 de abril de 1989, número 603 de orden de su protocolo, que fue subsanada mediante escritura autorizada ante el mismo Notario, con fecha 17 de julio de 1989, número

1313 de orden de su protocolo, siendo ambas inscritas con fecha 25 de agosto de 1989 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 10913, libro 9846, sección 2, folio 140, hoja 126713, inscripción 1.

Con fecha 18 de junio de 1992 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el acuerdo de transformación de la Sociedad en sociedad de responsabilidad limitada con el cambio de su denominación social a Ocio del Penedés, S.L.; acuerdo que fue elevado a público el 18 de junio de 1992 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Elías Campo Villegas, número 4026 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de agosto de 1992 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 174, hoja B-48305 e inscripción 2.

El 18 de mayo de 1998 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó los acuerdos de cambiar la denominación social a Gesrenta M&N, S.L. y de trasladar el domicilio social a la calle Valencia nº 243-245, Barcelona; acuerdos que fueron elevados a público el 19 de mayo de 1998 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Gonzalo Hernández Valdeolmillos, número 1278 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de julio de 1998 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 179, Hoja B-48305 e inscripción 4.

Con fecha 21 de diciembre de 1998 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó el acuerdo de cambiar la denominación social a Gesrenta BCN, S.L.; acuerdo que fue elevado a público el 23 de diciembre de 1998 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Gonzalo Hernández Valdeolmillos, número 3243 de su protocolo, e inscrita con fecha 22 de febrero de 1999 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 181, Hoja B-48305 e inscripción 5.

El 16 de septiembre de 2003 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó el acuerdo de trasladar el domicilio social a la calle Balmes nº 59, principal 2ª, 08007 Barcelona; acuerdo que fue elevado a público el 17 de septiembre de 2003 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, Dña. Rocío Maestre Cavanna, número 3545 de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de octubre de 2003 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 185, Hoja B-48305 e inscripción 7.

Con fecha 2 de abril de 2009 el administrador único de la Sociedad en ese momento acordó trasladar el domicilio social a la calle Villarroel, nº 216-218, 3º-1ª Barcelona; acuerdo que fue elevado a público el 2 de abril de 2009 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, Dña. Rocío Maestre Cavanna, número 602 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de mayo de 2009 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 186, Hoja B-48305 e inscripción 12.

El 19 de abril de 2024 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó los acuerdos de transformación de la Sociedad en sociedad anónima y de modificación de su denominación social a la actual Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A.; acuerdos que fueron elevados a público el 28 de mayo de 2024 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo José Sexto Presas, número 1502 de su protocolo, e inscrita con fecha 19 de junio de 2024 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 1, Hoja B-48305 e inscripción 18.

Con fecha 17 de septiembre de 2024 el administrador único de la Sociedad en ese momento acordó trasladar el domicilio social al actual en la calle París, nº 45-47, Entlo. 3ª, 08029 Barcelona; acuerdo

que fue elevado a público el 17 de septiembre de 2024 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo José Sexto Presas, número 1502 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de octubre de 2024 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 15, Hoja B-48305 e inscripción 19.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el 9 de septiembre de 2024 el acuerdo de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las "**SOCIMIs**"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "**Ley de SOCIMIs**"), y el 17 de septiembre de 2024 la Sociedad presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la "**Agencia Tributaria**") la correspondiente solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial (que se adjunta como Anexo III del presente Documento).

Con fecha 23 de abril de 2025 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social, con cargo a reservas voluntarias, en un importe de 3.332.184,40 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 55.444 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas y sin prima de emisión; acuerdo que fue elevado a público el 24 de abril de 2025 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo José Sexto Presas, número 1150 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de mayo de 2025 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 23, Hoja B-48305 e inscripción 21.

El objeto social de Gesrenta está incluido en el artículo 2 de sus estatutos sociales (que se encuentran publicados en el sitio web de la Sociedad), cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2º.- Objeto social

La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs").*
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

- e) *Junto con las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada ejercicio social o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.*

El CNAE es el 6820.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

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

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

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.”

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

1.4.1 Descripción general del negocio de la Sociedad.

Gesrenta es una sociedad patrimonialista propietaria de una cartera de inmuebles para su arrendamiento que, tras el acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, está sujeta a lo previsto en la Ley de SOCIMIs, que establece determinados requisitos y límites que deben cumplirse al objeto de poder mantener el régimen fiscal especial de las SOCIMIs.

A la fecha del presente Documento la cartera inmobiliaria de la Sociedad está compuesta por 28 activos: 16 viviendas, 10 plazas de aparcamiento y 2 locales comerciales, cuya superficie total construida catastral (sin elementos comunes) asciende a aproximadamente 1.905 m².

Todos los activos inmobiliarios de la Sociedad están situados en la ciudad de Barcelona, excepto 1 vivienda ubicada en el municipio de Palafrugell (Gerona) así como 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento en el municipio de Escaldes-Engordany (Andorra).

Los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, que se describen en detalle en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento, son:

Dirección	Inmueble	Fecha titularidad	M2 ⁽¹⁾	Valoración € ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾	Renta mensual € ⁽⁴⁾
Calle Balmes 59, 4º-1 (Barcelona)	1 vivienda	9-5-2003	48	369.000	100%	1.827,00
Calle Balmes 59, 5º1 (Barcelona)	1 vivienda	9-5-2003	45	369.000	100%	1.827,00
Gran Vía de las Cortes Catalanas 618, 3º-B (Barcelona)	1 vivienda	24-1-2000	57	369.000	100%	1.827,00
Calle Enric Granados 127, 2º-B (Barcelona)	1 vivienda	18-5-2012	113	572.000	100%	3.250,00
Pasaje Ginestar 187 (Palafrugell, Girona)	1 vivienda	20-1-2017	279	1.600.000	100%	3.000,00
Calle Pujades 168-170 esq. Calle Llacuna 54 (Barcelona)	10 viviendas	28-2-2011	585	1.717.000	90%	5.790,72
Calle Pujades 168-170 esq. Calle Llacuna 54 (Barcelona)	8 plazas aparcamiento	28-2-2011	98	176.000	88%	1.051,54
Calle Pujades 168-170 esq. Calle Llacuna 54 (Barcelona)	1 local comercial	17-7-2020	142	354.000	100%	1.908,36
Ronda de la Universidad 16 (Barcelona)	1 local comercial	11-3-1997	341	2.340.000	100%	14.000,00
Avenida de las Naciones Unidas 39, escalera A, 2º-2 (Escaldes-Engordany), Andorra	1 vivienda y 2 plazas aparcamiento	29-1-2025	197	872.000	0%	-
Total	28 inmuebles		1.905	8.738.000	-	34.481,62

- (1) Superficie construida (sin elementos comunes) según datos catastrales.
- (2) Valor a 31 de diciembre de 2024 según el informe de valoración de activos de Gesvalt con fecha 10 de abril de 2025, excepto en los inmuebles en Andorra que el valor corresponde al precio de adquisición.
- (3) A 31 de marzo de 2025.
- (4) Renta mensual a 31 de marzo de 2025 en virtud de los contratos de arrendamiento en vigor a esa fecha.

La cartera de inmuebles de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 está valorada en 7.866.000 euros, según el informe de valoración independiente de los activos emitido por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (“**Gesvalt**”) con fecha 10 de abril de 2025, que se adjunta como Anexo IV a este Documento. Por otra parte, el 29 de enero de 2025 la Sociedad adquirió 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento situadas en Andorra por un precio de 872.000 euros, cuyas principales características se describen en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.

A 31 de marzo de 2025 todos los inmuebles de la Sociedad a esa fecha estaban arrendados menos 2 viviendas y 3 plazas de aparcamiento, con unas rentas mensuales totales que ascendían a 34.481,62 euros. Las características de los principales contratos de arrendamiento se detallan en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.

Entre los arrendamientos de la Sociedad cabe destacar el correspondiente al local comercial situado en la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona) que representa el 40,60% de las rentas mensuales totales de la Sociedad de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor a 31 de marzo de 2025.

Con el fin de desarrollar su objeto social y actividad, a la fecha del presente Documento, la gestión de Gesrenta es interna, llevada a cabo por los integrantes del Consejo de Administración, principalmente D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado), y una persona que desempeña funciones administrativas. A su vez, la Sociedad tiene suscrito un contrato de presentación de servicios con la firma Alfeg Consulting, S.L. para la elaboración de la contabilidad y las declaraciones de impuestos.

1.4.2 Estrategia de la Sociedad.

La Sociedad estructura la estrategia y el plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas, en línea con el régimen SOCIMI al que está acogido.

A futuro las inversiones de la Sociedad continuaran centradas fundamentalmente en la adquisición de inmuebles de alta calidad y en zonas de primer nivel, de la misma tipología que los activos que tiene en cartera a la fecha del presente Documento, pero principalmente en otras zonas geográficas como

Madrid. La rentabilidad requerida a las inversiones se sitúa entre el 3% y 7% neta.

Gesrenta tiene previsto conservar la cartera de inmuebles en su propiedad a largo plazo. No obstante, dentro de su estrategia, la Sociedad tiene previsto una rotación puntual de activos para diversificar geográficamente.

El objetivo de la Sociedad es mantener un endeudamiento moderado como hasta la fecha del presente Documento, con un *Loan to Value* (“LTV”) máximo del 25%.

1.4.3 Ventajas competitivas de la Sociedad.

Entre las principales ventajas competitivas de la Sociedad cabe destacar las siguientes:

- Los activos propiedad de la Sociedad son de alta calidad y están situados en zonas de primer nivel, tal y como se describe en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.
- Todos inmuebles de la Sociedad están arrendados excepto 2 viviendas y 3 plazas de aparcamiento, tal y como se señala en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.
- La diversificación de la cartera por tipología de inmuebles, al estar compuesta principalmente por locales comerciales y viviendas, tanto residencial como de uso turístico y de temporada.
- El órgano de administración de la Sociedad, y en especial su Presidente y Consejero Delegado, que cuenta con extensa experiencia en el sector inmobiliario, tal y como se detalla en el apartado 1.13.2 de este Documento.
- El mantenimiento de un nivel de endeudamiento moderado, de acuerdo al criterio señalado en el apartado 1.4.2 de este Documento.

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

Las necesidades básicas de financiación de la Sociedad, al igual que de otras sociedades del sector en el que opera, consisten principalmente en la obtención de financiación para afrontar la adquisición de nuevos inmuebles.

Las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo por la Sociedad son las siguientes:

- El 19 de febrero de 2024, la Sociedad suscribió un crédito con Banco de Sabadell, S.A. (“**Banco Sabadell**”), renovable anualmente, con un límite de 500.000 euros, un tipo de interés igual al Euribor anual más un diferencial del 1,25% (con un suelo para el tipo de interés del 1% y un máximo del 12%) pagadero mensualmente, y fecha de vencimiento máxima el 31 de enero de 2029. El crédito está garantizado por hipoteca constituida sobre el local comercial de la Sociedad situado en la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona) y como fiador por D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad). El crédito no tiene *covenants* financieros.
- El 11 de julio de 2024, la Sociedad vendió una oficina situada en la calle Villarroel 216, 3º-1, de Barcelona, por importe de 227.500 euros.

- El 29 de enero de 2025, la Sociedad suscribió un préstamo con Mora Banc Grup, S.A. ("**Mora Banc**"), por un importe de 250.000 euros, un tipo de interés igual al Euribor anual (con un suelo para el Euribor anual del 0%) más un diferencial del 1,00%, y amortización mensual hasta el 5 de febrero de 2040. El importe del préstamo fue destinado, junto a fondos propios de la Sociedad, para la adquisición el mismo 29 de enero de 2025 de 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento situadas en la Avenida de las Naciones 39 del municipio Escaldes-Engordany en Andorra por un precio de 872.000 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca constituida sobre la vivienda y plazas de aparcamiento antes referidas y como fiador por D. Narciso López Grau. El préstamo no tiene covenants financieros.

La Sociedad tiene previsto financiar la actividad ordinaria con las rentas que generen los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios que tiene en propiedad.

Por otra parte, la inversión por parte de la Sociedad en nuevos inmuebles previsiblemente será realizada con fondos provenientes de la venta puntual de inmuebles en la cartera, de préstamos y, en su caso, de ampliaciones de capital.

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, Gesrenta encargó a Gesvalt una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 para que sirva en la determinación de un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 14 de mayo de 2025 se encuentra adjunta como Anexo V a este Documento Informativo. BME Scaleup no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha realizado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

En el informe de valoración Gesvalt considera que dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, el método de valoración más idóneos y habitual es el denominado Triple-NAV ("**NNNAV**"). Esta metodología parte del valor contable de los fondos propios, suma las plusvalías / minusvalías de activos y pasivos y deduce los costes de estructura, para obtener el valor de mercado de los fondos propios.

Las fases seguidas por Gesvalt en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

- Identificación de los activos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.

En el balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta "Terrenos y construcciones" dentro del epígrafe de "Inmovilizado material" es de 2.279.665 euros y el saldo de la cuenta "Comerciales" dentro del epígrafe de "Existencias" es 1.461.245 euros, mientras que el valor de mercado de los inmuebles registrados en cada una de dichas cuentas es respectivamente de 6.266.000 euros y 1.600.000 euros, según el informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 realizado por Gesvalt con fecha 10 de abril de 2025, que se detalla en el

apartado 1.6.1.2 de este Documento.

- Ajuste del patrimonio neto a valor de mercado, considerando el posible efecto fiscal.

Las plusvalías de los activos inmobiliarios de la Sociedad, es decir las diferencias entre los valores contables y los valores de mercado, ascienden a un total de 4.125.090 euros (3.986.335 euros en la cuenta de “Terrenos y construcciones” y 138.755 euros en la cuenta de “Existencias”.

Asumiendo que la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI, se considera la plusvalía con un efecto fiscal nulo.

Para calcular un rango de valores en las plusvalías se aplica una variación de + / - 5% al valor de mercado de los inmuebles.

- Otros ajustes: costes de estructura.

La Sociedad afronta varios costes de estructura para la gestión de su cartera inmobiliaria. Se calcula su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 5 años y de un valor terminal al final de dicho periodo. La tasa de descuento aplicada es el 7,35%, que corresponde la media ponderada de las tasas de descuento aplicadas en el informe de valoración de los activos de los activos de la Sociedad realizado por Gesvalt, y la tasa de crecimiento del valor terminal es el 2,00%.

Para calcular un rango de valores de los costes de estructura, se calcula un límite inferior y un límite superior, aplicando un cambio de + / - 0,50% en la tasa de descuento y en la tasa de crecimiento del valor terminal.

- Valor del patrimonio neto ajustado (NNNAV).

De este modo, partiendo del “Patrimonio Neto” registrado en las cuentas anuales auditadas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, la metodología de valoración y los cálculos descritos anteriormente, se concluye que el valor de los fondos propios de Gesrenta es el siguiente:

NNNAV(€)	Bajo	Medio	Alto
Valor en libros del Patrimonio Neto	3.764.122	3.764.122	3.764.122
Plusvalías (+) / Minusvalías (-)	3.731.790	4.125.090	4.518.390
Terrenos y construcciones	3.731.790	3.986.335	4.299.635
Existencias	58.755	138.755	218.755
Impuestos (0%)⁽¹⁾	-	-	-
Costes de estructura	(437.356)	(500.873)	(593.184)
Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	7.058.555	7.388.339	7.689.328

(1) Se excluye del análisis los impuestos relacionados con las plusvalías o minusvalías derivadas de los activos y pasivos de la Sociedad previos a su acogimiento al régimen SOCIMI.

El 29 de enero de 2025 la Sociedad adquirió 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento situadas en Andorra por un precio de 872.000 euros, tal y como se indica en el apartado 1.4.1 del presente Documento. El informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 realizado por Gesvalt no incluye la valoración de estos inmuebles, y dada su reciente adquisición la Sociedad considera que el precio de compra de los mismos se corresponde con su valor de mercado no afectando a la valoración

de las acciones de la Sociedad.

Teniendo en cuenta que el capital de la Sociedad está representado por 57.644 acciones, la Sociedad ha calculado que el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad señalado en la tabla anterior de entre 7.058.555 y 7.689.328 euros supone un rango de valor por acción de entre 122,45 y 133,39 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 14 de mayo de 2025 acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de 133,00 euros por acción. Para la fijación de dicho precio el Consejo de Administración tomó en consideración la valoración realizada por Gesvalt. Con todo ello, considerando el precio de referencia acordado de 133,00 euros, el valor de la totalidad de las 57.644 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento queda fijado en 7.666.652 euros.

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

1.6.1.1. Descripción de los activos inmobiliarios.

A continuación, se describen cada uno de los inmuebles propiedad de la Sociedad:

2 viviendas en la calle Balmes 59 (Barcelona)



La Sociedad es desde el 9 de mayo de 2003 propietaria de las viviendas 4º-1 y 5º-1 en un edificio residencial situado en la calle Balmes 59, en el distrito del Eixample de Barcelona.

El edificio fue construido en 1900 y consta de 5 plantas sobre rasante y 5 locales comerciales en planta baja. Las viviendas fueron reformadas en 2003 y están en buen estado de conservación. La vivienda 4º-1 tiene una superficie construida catastral (sin elementos comunes) de 48 m² y la vivienda 5º-1 de 45 m², cada

una distribuida en salón con cocina americana, dormitorio y cuarto de baño.

A la fecha del presente Documento ambos inmuebles estaban arrendados a Gate Rentals, S.L. para su explotación como vivienda de uso turístico, en virtud de contratos de arrendamiento de industria (que se rigen por el Código Civil) suscritos el 1 de noviembre de 2023 y con vencimiento el 31 de octubre de 2028, que pueden ser resueltos por la arrendataria a partir del segundo año. La renta mensual de cada vivienda correspondiente a marzo de 2025 ascendió a 1.827,00 euros. Esta renta es actualizable cada año en función del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo ("IPC"), con un incremento mínimo del 2%.

Vivienda en la Gran Vía de las Cortes Catalanas 618 (Barcelona)

La Sociedad es desde el 24 de enero de 2000 propietaria de la vivienda 3º-B en un edificio residencial y de oficinas situado en la Gran Vía de las Cortes Catalanas 618, en el distrito del Eixample de Barcelona.

El edificio fue construido en 1884 y consta de 4 plantas en altura, una planta sótano y dos locales comerciales en planta baja. La vivienda está en buen estado de conservación, y tiene una superficie construida catastral (sin elementos comunes) de 57 m², distribuida en

salón, cocina, dormitorio y cuarto de baño.

A la fecha del presente Documento el inmueble estaba arrendado a Gate Rentals, S.L. para su explotación como vivienda de uso turístico, en virtud de contrato de arrendamiento de industria (que se rige por el Código Civil) suscrito el 1 de noviembre de 2023 y con vencimiento el 31 de octubre de 2028, que puede ser resuelto por la arrendataria a partir del segundo año. La renta mensual de la vivienda correspondiente a marzo de 2025 ascendió a 1.800,27 euros. Esta renta es actualizable cada año en función del IPC, con un incremento mínimo del 2%.

Vivienda en la calle Enric Granados 127 (Barcelona)

La Sociedad es desde el 18 de mayo de 2012 propietaria de la vivienda 2º-1 en un edificio residencial situado en la calle Enric Granados 127, en el distrito del Eixample de Barcelona.

El edificio fue construido en 1935 y consta de 6 plantas sobre rasante y un local comercial en planta baja. La vivienda está en buen estado de conservación, y tiene una superficie construida catastral (sin elementos comunes) de 113 m², distribuida en salón, cocina, tres

estancias, cuarto de baño y aseo.

El inmueble está destinado al arrendamiento por temporada, por periodos superiores a 31 días e inferiores a 11 meses, conforme a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU"). La Sociedad tiene contratada la gestión en exclusividad de la vivienda para su arrendamiento por temporada con Happy Heads, S.L., en virtud de contrato de gestión suscrito el 17 de septiembre de 2024 y con una duración de 1 año, renovable por periodos iguales salvo denuncia de alguna de las partes. La renta mensual del inmueble correspondiente a marzo de 2025 ascendió a 3.250,00 euros.

Vivienda en el Pasaje Ginestar 187 de Palafrugell (Gerona)

La Sociedad es desde el 20 de enero de 2017 propietaria de la vivienda unifamiliar situada en una finca en el Pasaje Ginestar 187, del municipio de Palafrugell (Gerona), en la Costa Brava.

La finca tiene un conjunto de cuatro edificaciones en planta baja, con una superficie construida catastral de 279 m2, sobre una parcela de 3.295 m2, que cuenta con un amplio jardín, piscina y minigolf. Fue finalizada su reforma en 2023 y está en buen estado de conservación.

A la fecha del presente Documento el inmueble estaba arrendado como vivienda habitual a D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad), en virtud de contrato de arrendamiento suscrito el 1 de enero de 2025, conforme a lo dispuesto en la LAU. La renta mensual de la vivienda correspondiente a marzo de 2025 ascendió a 3.000,00 euros. Esta renta es actualizable cada año en función del nuevo Índice de Referencia de Arrendamiento de Vivienda ("IRAV").

10 viviendas, 8 plazas de aparcamiento y 1 local comercial en la calle Pujades 168-170 esquina con la calle Llacuna 54 (Barcelona)

La Sociedad es propietaria de 10 viviendas, 8 plazas de aparcamiento (1 de ellas con un trastero como anejo inseparable) y 1 local comercial situado en un edificio residencial en la calle Pujades 168-170 esquina con la calle Llacuna 54, en el distrito de San Martín de Barcelona.

El edificio fue construido en 2008, y consta de 5 plantas sobre rasante con 4 viviendas por planta, 2 locales comerciales en planta baja y altillo, así como 16 plazas de aparcamiento (2 de ellas con un trastero como anejo inseparable) distribuidas en 2 plantas sótano.

10 viviendas

La Sociedad desde el 28 de febrero de 2011 posee 2 viviendas en cada una de las 5 plantas sobre rasante del edificio, que en total tienen una superficie construida catastral (sin elementos comunes) de 585 m2. Cada vivienda cuenta con dormitorio, cuarto de baño y cocina, y se encuentran en buen estado de conservación.

Las viviendas propiedad de la Sociedad están calificadas desde el 17 de junio de 2008 como de protección oficial en régimen de alquiler por 25 años, que implica que durante ese periodo sólo puedan ser arrendadas como vivienda habitual y que la renta inicial aplicada para cada vivienda (dentro de los

límites máximos fijados en la resolución de calificación como de protección oficial) sólo pueda actualizarse anualmente en función del IPC.

A la fecha del presente Documento, 9 de las 10 viviendas estaban arrendadas, ascendiendo la renta mensual total de las mismas en marzo de 2025 a 5.790,72 euros.

Las 10 viviendas están gravadas por hipoteca en garantía del préstamo de la Sociedad con CaixaBank, S.A. (“**CaixaBank**”) por importe de 755.000 euros de fecha 21 de junio de 2007, cuyas características principales se detallan en el apartado 1.9.1 del presente Documento.

8 plazas de aparcamiento

La Sociedad desde el 28 de febrero de 2011 posee 8 plazas de aparcamiento en cada una de las plantas sótano del edificio, que se encuentran en buen estado de conservación.

A la fecha del presente Documento, 7 de las 8 plazas de aparcamiento estaban arrendadas, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil, principalmente a arrendatarios de viviendas propiedad de la Sociedad en el edificio, ascendiendo la renta mensual total de las mismas en marzo de 2025 a 1.051,54 euros. Estas plazas de aparcamiento no están calificadas como de protección oficial y las rentas son actualizables cada año en función del IPC.

1 local comercial

La Sociedad posee desde el 17 de julio de 2020 el local comercial A del edificio, que cuenta una superficie construida catastral de 142 m2, distribuida entre la planta baja y el altillo, y que se encuentra en buen estado de conservación.

A la fecha del presente Documento, el local A estaba arrendado, junto con el local B del edificio, a Detemps Unión, S.L. para su explotación como restaurante, en virtud de contrato de arrendamiento suscrito, conforme a lo dispuesto en la LAU, el 25 de octubre de 2013 y con vencimiento el 28 de febrero de 2035, que puede ser resuelto por la arrendataria a partir del primer año. La renta mensual del contrato de arrendamiento correspondiente al local A ascendió a 1.908,36 euros en marzo de 2025. Esta renta es actualizable cada año en función del IPC.

Local comercial en la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona)



La Sociedad es desde el 11 de marzo de 1997 propietaria de un local comercial en un edificio residencial, rehabilitado en 1998, situado en la Ronda de la Universidad 16, en el distrito del Eixample de Barcelona.

El local tiene una superficie construida catastral (sin elementos comunes) de 341 m2, distribuidos en 2 plantas (171 m2 en planta baja y 170 m2 en planta sótano).

A la fecha del presente Documento el inmueble estaba arrendado a Hon Yan Osaka, S.L. para su explotación como restaurante, en virtud de contrato de arrendamiento suscrito, de acuerdo con lo dispuesto en la LAU, el 28 de noviembre de 2024 y con vencimiento el 28 de noviembre de 2036, que puede ser resuelto por la arrendataria a partir del primer año. La renta mensual del local ascendió a 14.000,00 euros en marzo de 2025. Esta renta es actualizable cada año en función del IPC, con un incremento adicional al IPC del 5% en la novena anualidad.

El local está gravado por hipoteca en garantía del crédito de la Sociedad con Banco Sabadell por importe límite de 500.000 euros de fecha 19 de febrero de 2024, cuyas características principales se detallan en el apartado 1.5 del presente Documento.

1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento en la Avenida de las Naciones Unidas 39 (Escaldes-Engordany, Andorra)



La Sociedad es desde el 29 de enero de 2025 propietaria de la vivienda 2º-2, escalera A, y 2 plazas de aparcamiento en un edificio residencial y de oficinas situado en la Avenida de las Naciones Unidas 39, en el centro del municipio de Escaldes-Engordany (Andorra).

El edificio es nuevo, su construcción finalizó en 2024 y consta de 6 plantas en altura (la primera de oficinas y el resto de viviendas), planta baja con locales comerciales, y 2 plantas sótano destinadas a plazas de aparcamiento. La vivienda tiene una superficie

construida catastral (sin elementos comunes) de 133 m2, distribuidos en salón comedor con cocina, 3 habitaciones y 2 baños, más 34 m2 de terraza, así como las 2 plazas de aparcamiento tienen un total de 30 m2.

A fecha del presente Documento, la vivienda está en proceso para ser arrendada como residencia habitual junto con las 2 plazas de aparcamiento.

Estas propiedades están gravadas por hipoteca en garantía del préstamo de la Sociedad con Mora Banc por importe de 250.000 euros de fecha 29 de enero de 2025, cuyas características principales se detallan en el apartado 1.5 del presente Documento.

Política de seguros.

Los inmuebles de la Sociedad están asegurados con AXA Seguros Generales, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros. En el caso de las viviendas mediante pólizas de seguro de hogar, que cubren principalmente continente, contenido y responsabilidad civil, y en los locales mediante pólizas de seguro de negocios, que cubren principalmente continente y responsabilidad civil. Las pólizas tienen vigencia de un año renovable.

Política de amortización de los inmuebles.

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad del

ejercicio 2023 y de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad del ejercicio 2024, las amortizaciones del “Inmovilizado material” se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Cada parte de un elemento del inmovilizado material se amortiza de forma independiente y de forma lineal según los años de vida estimada siguientes:

- Edificaciones y construcciones: 50 años.
- Instalaciones técnicas y maquinaria: 10 años.
- Mobiliario y enseres: 10 años.
- Elementos de transporte: 7 años.
- Equipos para procesos de información: 4 años.

1.6.1.2. Informe de valoración de los activos inmobiliarios realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

La cartera de inmuebles de Gesrenta a 31 de diciembre de 2024 está valorada en 7.866.000 euros, según se indica en el informe de valoración emitido por Gesvalt con fecha 10 de abril de 2025 (que se adjunta como Anexo IV del presente Documento).

Gesvalt ha llevado a cabo la valoración de los activos de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la Edición del “Red Book”, publicadas por la “Royal Institution of Chartered Surveyors” (“RICS”) y vigentes desde el 31 de enero de 2025.

El objeto del informe de valoración ha sido la obtención del Valor de Mercado de los inmuebles, definido como *“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción”*.

Para determinar el Valor de Mercado de cada inmueble propiedad de la Sociedad (salvo en la vivienda situada en Palafrugell), Gesvalt ha utilizado el método de valoración de descuento de flujos de caja. Al emplear el método basado en el descuento de flujos de caja, Gesvalt ha considerado los flujos de caja previstos para cada inmueble durante un periodo de 10 años y su valor de salida o precio estimado de venta en el décimo año a una tasa de capitalización o *exit yield* apropiada. El Valor de Mercado de cada inmueble es el resultado de sumar los valores actuales de los flujos de caja proyectados y del valor de salida, calculados con una tasa de descuento adecuada. Las tasas de descuento y las *exit yield* para los distintos activos, se han determinado teniendo en cuenta las características y los riesgos propios de cada inmueble.

Por otra parte, para determinar el Valor de Mercado de la vivienda situada en Palafrugell, Gesvalt ha utilizado el método de valoración de comparación, que se basa en la información de mercado sobre precios por metro construido de otras propiedades comparables, de similares características, a la que es objeto de valoración, recientemente vendidas o que se hallen en venta.

Las hipótesis asumidas y los valores resultantes obtenidos por Gesvalt para cada inmueble, son los siguientes:

Dirección	Inmueble	Tasa descuento	Exit Yield	Valoración € ⁽¹⁾
Calle Balmes 59, 4º-1 (Barcelona)	1 vivienda	7,75%	5,00%	369.000
Calle Balmes 59, 5º1 (Barcelona)	1 vivienda	7,75%	5,00%	369.000
Gran Vía de las Cortes Catalanas 618, 3º-B (Barcelona)	1 vivienda	7,75%	5,00%	369.000
Calle Enric Granados 127, 2º-B (Barcelona)	1 vivienda	7,00%	4,50%	572.000
Pasaje Ginestar 187 (Palafrugell, Gerona)	1 vivienda	-	-	1.600.000
Calle Pujades 168-170 esq. Calle Llacuna 54 (Barcelona)	10 viviendas	5,75%	3,75%	1.717.000
Calle Pujades 168-170 esq. Calle Llacuna 54 (Barcelona)	8 plazas aparcamiento	7,75%	4,75%	176.000
Calle Pujades 168-170 esq. Calle Llacuna 54 (Barcelona)	1 local comercial	8,25%	5,75%	354.000
Ronda de la Universidad 16 (Barcelona)	1 local comercial	8,25%	5,50%	2.340.000
Total				7.866.000

(1) Valor a fecha 31 de diciembre de 2024 según el informe de valoración de activos de Gesvalt de fecha 10 de abril de 2025.

El 29 de enero de 2025 la Sociedad adquirió 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento situadas en Andorra por un precio de 872.000 euros, tal y como se indica en el apartado 1.4.1 del presente Documento. El informe de valoración de la cartera de inmuebles de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 realizado por Gesvalt no incluye la valoración de estos inmuebles, y dada su reciente adquisición la Sociedad considera que el precio de compra de los mismos se corresponde con su valor de mercado.

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

Diversificación geográfica

Todos los activos de la Sociedad están localizados en la ciudad de Barcelona, menos 1 vivienda en Palafrugell (Gerona) y 1 vivienda con 2 plazas de aparcamiento en Andorra (véase apartado 1.6.1.1). Los inmuebles que se encuentran en Barcelona representaron el 91,30% de las rentas totales de la Sociedad en el mes de marzo de 2025, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor a esa fecha.

A su vez, la distribución de las rentas totales de la Sociedad en el mes de marzo de 2025 teniendo en cuenta el edificio en el que están situados los activos de la Sociedad es la siguiente:

Dirección edificio	% s/ total renta marzo 2025
Ronda de la Universidad 16 (Barcelona)	40,60%
Calle Pujades 168-170 esq. Calle Llacuna 54 (Barcelona)	25,37%
Calle Balmes, 59 (Barcelona)	10,60%
Calle Enric Granados 127 (Barcelona)	9,43%
Pasaje Ginestar 187 (Palafrugell, Gerona)	8,70%
Gran Vía de las Cortes Catalanas 618 (Barcelona)	5,30%

Diversificación por uso del inmueble

A continuación, se muestra la distribución en función del uso de los inmuebles de las rentas totales de

la Sociedad en el mes de marzo de 2025, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor a esa fecha.

Uso inmuebles	% s/ total renta marzo 2025
Locales comerciales	46,13%
Viviendas residencia habitual	25,49%
Viviendas con uso turístico	15,90%
Viviendas por temporada	9,43%
Plazas de aparcamiento	3,05%

Diversificación de arrendatarios

De las rentas totales mensuales de la Sociedad en marzo de 2025, sólo los siguientes arrendatarios representaban más de un 10%:

- Hon Yan Osaka, S.L., el arrendatario del local comercial situado en la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona), un 40,60%.
- Gate Rentals, S.L., el arrendatario de las 2 viviendas situadas en la calle Balmes 59 y de 1 vivienda en la Gran Vía de las Cortes Catalana 618 (Barcelona), para su explotación como uso turístico, un 15,90%

Diversificación de proveedores

Ningún proveedor de la Sociedad representa más del 10% del total de gastos registrados bajo el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2024 y al ejercicio 2023.

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

Sin perjuicio de las eventuales consecuencias que pueden derivarse de la titularidad de inmuebles en propiedad, así como de la actividad desarrollada en los mismos, a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental, ni es conocedor de las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

1.9. Información financiera.

- 1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2025, la información financiera que se presenta en este

apartado 1.9.1 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 y las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2023, que han sido auditadas por Marca Cardinal, y se incluyen, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Anexo I y II de este Documento.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 y las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2023 han sido formuladas a partir de los registros contables, habiendo sido preparadas de conformidad con el Código de Comercio y la legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores así como sus adaptaciones sectoriales, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley de SOCIMIs, y el resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Balance de situación de la Sociedad – Activo a 31 de diciembre de 2023 y 2024.

Activo (€)	31-12-2023^(*)	31-12-2024^(*)
Activo No Corriente	3.460.886,30	3.057.362,34
Inmovilizado material	2.601.542,38	2.335.269,53
Inversiones financieras a largo plazo	854.306,30	717.055,19
Activos por impuesto diferido	5.037,62	5.037,62
Activo Corriente	1.621.669,59	2.058.928,81
Existencias	1.552.369,30	1.709.873,68
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.054,74	4.192,14
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	68.245,55	344.862,99
Total Activo	5.082.555,89	5.116.291,15

^(*) Auditado.

Activo no corriente.

- Inmovilizado material.

El desglose del epígrafe de “Inmovilizado material”, que recoge principalmente activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, es el siguiente:

Inmovilizado material (€)	31-12-2023^(*)	31-12-2024^(*)
Terrenos y construcciones	2.571.499,39	2.279.665,01
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	30.042,99	55.604,52
Total Inmovilizado material	2.601.542,38	2.335.269,53

^(*) Auditado.

- Inversiones financieras a largo plazo.

Bajo “Inversiones financieras a largo plazo” por importe de 717.055,19 euros a 31 de diciembre de 2024 (854.306,30 euros a 31 de diciembre de 2023) está recogido (i) el saldo invertido de 681.411,51 euros en diversos fondos de inversión (819.882,62 euros a 31 de diciembre de 2023) y (ii) un saldo de

35.643,68 euros correspondiente a fianzas de los contratos de arrendamiento de la Sociedad depositadas en los organismos públicos correspondientes (34.423,68 euros a 31 de diciembre de 2023). A la fecha del presente Documento los fondos de inversión se han liquidado y su importe está en depósitos bancarios a un mes.

Activo corriente.

- Existencias.

La partida de “Existencias” por importe de 1.709.873,68 euros a 31 de diciembre de 2024 corresponde en (i) 1.461.245,30 euros a la vivienda situada en el municipio de Palafrugell (Gerona), cuya reforma finalizó en 2023, estando disponible para la venta, y en (ii) 248.628,38 euros a anticipos entregados a cuenta de la adquisición de 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento en Andorra, cuya compra fue formalizada por la Sociedad el 29 de enero de 2025, tras finalizar su construcción.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” por importe de 344.862,99 euros a 31 de diciembre de 2024 (68.245,55 a 31 de diciembre de 2023) incluye principalmente los saldos de las cuentas bancarias de la Sociedad.

Balance de situación de la Sociedad – Patrimonio Neto y Pasivo a 31 de diciembre de 2023 y 2024.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2023^(*)	31-12-2024^(*)
Patrimonio Neto	3.982.692,13	3.764.122
Fondos propios	3.873.743,94	3.644.394,34
Ajustes por cambios de valor	108.948,19	119.727,66
Pasivo No Corriente	708.731,91	680.405,48
Deudas a largo plazo	682.783,81	654.457,38
Pasivos por impuesto diferido	25.948,10	25.948,10
Pasivo Corriente	391.131,85	671.763,67
Deuda a corto plazo	336.949,18	553.746,62
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	54.002,67	118.017,05
Total Patrimonio Neto y Pasivo	5.082.555,89	5.116.291,15

^(*) Auditado

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Los “Fondos propios” de la Sociedad están integrados por:

Fondos propios (€)	31-12-2023 ^(*)	31-12-2024 ^(*)
Capital	132.220,00	132.220,00
Reservas	3.710.086,12	3.497.606,93
Resultado del ejercicio	41.506,84	214.567,41
Dividendo a cuenta	(10.069,02)	(200.000,00)
Total Fondos propios	3.873.743,94	3.644.394,34

(*) Auditado.

- Ajustes por cambio de valor.

Los “Ajustes por cambio de valor” por importe de 119.727,66 euros a 31 de diciembre de 2024 (108.948,19 euros a 31 de diciembre de 2023) recogen los ajustes por la valoración a valor razonable de los fondos de inversión registrados en el epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo”.

Pasivo no corriente.

- Deudas a largo plazo.

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2023 ^(*)	31-12-2024 ^(*)
Deudas con entidades de crédito	259.067,29	213.845,32
Otros pasivos financieros	423.716,52	440.612,06
Total Deudas a largo plazo	682.783,81	654.457,38

(*) Auditado.

En la partida de “Otros pasivos financieros a largo plazo” a 31 de diciembre de 2024 están incluidos (i) 130.274,10 euros correspondientes a fianzas y garantías recibidas de inquilinos, (ii) 288.142,43 euros a pagar a organismos públicos en 2033 cuando las 10 viviendas situadas en la calle Pujades 168-170 esquina con la calle Llacuna 54 (Barcelona) dejen de estar calificadas como de protección oficial, y (iii) 22.195,53 euros de un contrato de financiación suscrito en noviembre de 2024 con Lexus Financial Services por la compra de un elemento de transporte.

Bajo “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” se contabiliza a 31 de diciembre de 2024 el saldo contable a largo plazo de préstamos suscritos por la Sociedad con entidades de crédito, cuyo saldo contable total asciende a 266.250,10 euros (213.845,32 euros a largo plazo y 52.404,78 euros a corto plazo). Las principales características de estos préstamos son:

Entidad financiera	Fecha firma	Saldo total 31-12-2024 (€)	Saldo a largo 31-12-2024 (€)	Saldo a corto 31-12-2024 (€)	Tipo interés anual	Amortización	Vencimiento
CaixaBank	21-06-2007	222.428,09	176.498,00	45.930,09	Euribor 12m (min. 0%) + 1,65%	Mensual	21-06-2029
BBVA	20-12-2023	43.822,01	37.347,32	6.474,69	4,70%	Mensual	20-12-2030
Total		266.250,10	213.845,32	52.404,78			

- ⇒ Préstamo suscrito con CaixaBank, en fecha 21 de junio de 2007, por importe de 755.000 euros, y un tipo de interés igual al Euribor anual (con un suelo para el Euribor anual del 0%) más un diferencial del 1,65%. Su vencimiento es el 21 de junio de 2029, y se amortiza mediante cuotas

mensuales. El saldo contable a 31 de diciembre de 2024 asciende a 222.428,09 euros (176.498,00 euros a largo plazo y 45.930,09 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por hipoteca sobre las 10 viviendas propiedad de la Sociedad situadas en el edificio de la calle Pujades 168-170 esquina con la calle Llacuna 54 (Barcelona).

- ⇒ Préstamo suscrito con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“**BBVA**”), en fecha 20 de diciembre de 2023, por importe de 50.000 euros, y un tipo de interés fijo anual del 4,70%. Su vencimiento es el 20 de diciembre de 2030, y se amortiza mediante cuotas mensuales. El saldo contable a 31 de diciembre de 2024 asciende a 43.822,01 euros (37.347,32 euros a largo plazo y 52.404,78 euros a corto plazo).

Ninguno de los préstamos formalizados por la Sociedad tienen *covenants* financieros.

Los vencimientos en los próximos ejercicios del saldo por importe de 654.457,38 euros de “Deudas a largo plazo” a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Vencimientos por ejercicios (€)	2026	2027	2028	2029	Siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	54.646,11	56.983,56	59.421,13	34.608,44	8.186,08	213.845,32
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	440.612,06	440.612,06
Total Deudas a largo plazo	54.646,11	56.983,56	59.421,13	34.608,44	448.798,14	654.457,38

(*) Auditado.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2023 ^(*)	31-12-2024 ^(*)
Deudas con entidades de crédito	336.949,18	553.476,04
Otros pasivos financieros	-	270,58
Total Deudas a corto plazo	336.949,18	553.746,62

(*) Auditado.

Las “Deudas a corto plazo” corresponden principalmente a “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” con un saldo contable de 553.476,04 euros a 31 de diciembre de 2024, que incluyen:

- ⇒ El saldo contable a corto plazo de 52.404,78 euros por los préstamos suscritos por la Sociedad con CaixaBank y BBVA descritos anteriormente.
- ⇒ El saldo contable de 250.000 euros por un préstamo de la Sociedad con Banque Lombard Odier & Cie, S.A. con vencimiento el 16 de enero de 2025, renovable trimestralmente, y un tipo de interés fijo anual del 3,87%; este préstamo tiene como garantía la pignoración a favor del banco de una cartera de inversiones de la Sociedad en activos financieros por importe de 650.000 euros, registradas bajo el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo”. A la fecha del presente Documento este préstamo está renovado hasta el 16 de julio de 2025.

- ⇒ El saldo contable de 101.488,83 euros por un crédito suscrito con Sabadell, en fecha 19 de febrero de 2024, renovable anualmente, con un límite de 500.000 euros, y un tipo de interés igual al Euribor anual más un diferencial del 1,25% (con un suelo para el tipo de interés del 1% y un máximo del 12%) pagadero mensualmente. La fecha de vencimiento máxima del crédito es el 31 de enero de 2029 y el límite disponible del mismo se reduce a razón de 50.000 euros anuales. El crédito está garantizado (i) por hipoteca sobre el local comercial de la Sociedad situado en la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona), y (ii) por D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) como fiador.
- ⇒ El saldo contable por importe de 149.582,43 euros por un crédito suscrito con Banco Santander, S.A., en fecha 30 de octubre de 2020, renovable anualmente, con un límite de 150.000 euros, y un tipo de interés fijo anual igual al 2,75% pagadero trimestralmente. La fecha de vencimiento máxima del crédito es el 30 de octubre de 2026. El principal del crédito está garantizado con aval del ICO, al amparo del Real Decreto-ley 8/2020 de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Ninguno de los préstamos y créditos formalizados por la Sociedad tienen *covenants* financieros.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de los “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2023 ^(*)	31-12-2024 ^(*)
Acreedores varios	16.612,88	16.040,09
Pasivos por impuesto corrientes	4.796,63	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	27.369,03	97.772,83
Anticipos de clientes	5.404,13	4.204,13
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	54.182,67	118.017,05

^(*) Auditado.

En “Otras deudas con las Administraciones Públicas” está contabilizado:

Otras deudas con las Administraciones Públicas (€)	31-12-2023 ^(*)	31-12-2024 ^(*)
HP Acreedora por IVA	16.713,08	8.765,19
HP Acreedora por IRPF	10.172,74	88.453,43
HP Acreedora por IS	4.796,63	-
Seguridad Social Acreedora	483,21	554,21
Total Otras deudas con las Administraciones Públicas	32.165,66	97.772,83

^(*) Auditado.

Cuenta de resultados de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2023 y 2024.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2023 ^(*)	2024 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	395.821,91	426.559,97
Aprovisionamientos	-	(4.150,20)
Gastos de personal	(140.391,76)	(57.154,14)
Otros gastos de explotación	(160.551,40)	(197.589,00)
Amortización de inmovilizado	(44.147,59)	(38.811,09)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	-	(14.836,74)
Otros resultados	521,83	18.221,60
Resultado de Explotación	51.252,99	132.240,40
Resultado financiero	1.317,46	82.327,01
Resultado antes de Impuestos	52.570,45	214.567,41
Impuesto sobre beneficios	(11.063,61)	-
Resultado del Ejercicio	41.506,84	214.567,41

(*) Auditado.

Importe neto de la cifra de negocios.

El desglose del “Importe neto de la cifra de negocios” es el siguiente:

Resultado financiero (€)	2023 ^(*)	2024 ^(*)
Ventas	373.762,91	396.559,97
Prestaciones de servicios	22.059,00	30.000,00
Total Importe neto de la cifra de negocios	395.821,91	426.559,97

(*) Auditado.

Las “Ventas” corresponden a ingresos (rentas y gastos repercutidos) por los arrendamientos de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Gastos de personal.

Los “Gastos de personal” por importe de 57.154,34 euros en el ejercicio 2024 (140.391,76 euros en el ejercicio 2023) corresponden principalmente a la remuneración del administrador único de la Sociedad en ese momento por importe de 35.000,02 euros en 2024 (120.435,92 euros en 2023).

Otros gastos de explotación.

El desglose de los “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	2023 ^(*)	2024 ^(*)
Arrendamientos	-	1.220,00
Reparaciones	38.191,37	22.456,70
Servicios profesionales	17.476,50	58.786,33
Seguros	5.035,64	5.023,87
Servicios bancarios	12.675,17	10.685,54
Suministros	11.157,51	11.930,42
Otros gastos	45.320,32	54.704,10
Servicios exteriores	129.856,51	164.806,96
Tributos	30.694,89	32.343,48
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	-	438,56
Total Otros gastos de explotación	160.551,40	197.589,00

(*) No auditado.

Bajo la partida de “Servicios profesionales” están registrados principalmente gastos de auditoría, valoraciones, asesoramiento legal, fiscal y contable, notaría y registros.

En “Otros gastos” están incluidos fundamentalmente gastos de las comunidades de propietarios, desplazamientos, y servicios de alarma en los inmuebles.

Resultado financiero.

El detalle del “Resultado financiero” de la Sociedad es el siguiente:

Resultado financiero (€)	2023 ^(*)	2024 ^(*)
Ingresos financieros	24.905,99	11.179,41
Gastos financieros	(30.710,00)	(34.540,48)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	4.858,06	107.339,74
Diferencia de cambio	2.263,41	(1.651,66)
Total Resultado financiero	1.317,46	82.327,01

(*) Auditado.

Bajo la partida de “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” está recogido en 2024 principalmente el resultado de la venta de fondos realizada por la Sociedad ese año.

Operaciones vinculadas.

Las remuneraciones a los miembros del órgano de administración en el ejercicio 2024 han ascendido a 35.000,02 euros (120.435,92 euros en 2023). Durante el ejercicio 2024 se ha facturado y cobrado a uno de los miembros del Consejo de Administración 6.915,36 euros en concepto de alquiler.

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

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 y las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2023, han sido auditadas por Marca Cardinal, que emitió los correspondientes informes de

auditoría respectivamente con fecha 15 de abril de 2025 y con fecha 2 de abril de 2024, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

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

A la fecha del presente Documento la Sociedad no tiene litigios que puedan representar un efecto significativo sobre la misma.

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

No aplica.

1.9.5. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada, al menos, a distribuir dividendos cumpliendo lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs y el artículo 32 de los estatutos sociales.

El 4 de abril de 2024 el socio único de la Sociedad a esa fecha, ejerciendo la competencia de la Junta General, acordó la distribución a dividendos del resultado del ejercicio 2023 por un importe total de 10.069,02 euros, los cuales ya habían sido distribuidos y pagados como dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023.

El 31 de diciembre de 2024 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por un importe total de 200.000 euros y de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por un importe total de 243.917,01 euros, que fueron compensados con saldos deudores de los accionistas con la Sociedad.

1.10. Indicadores clave de resultados.

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

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

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de Gesrenta presentada en el apartado 1.9 anterior de este Documento, correspondiente a las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2024, las cuales se adjuntan como Anexo I, se detallan a continuación las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y su comparativa a 31 de marzo de 2024.

La presente información financiera no ha sido sometida a auditoría ni ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2024 ^(*)	31-03-2025 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	92.815,31	113.943,60
Aprovisionamientos	-	(2.721,25)
Gastos de personal	(14.187,39)	(13.224,51)
Otros gastos de explotación	(49.032,88)	(61.990,20)
Amortización de inmovilizado	(10.669,20)	(9.915,64)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	17.148,76	-
Resultado de Explotación	36.074,60	26.092,00
Resultado financiero	7.252,49	(1.322,62)
Resultado antes de Impuestos	43.327,09	24.769,38
Resultado del Ejercicio	43.327,09	24.769,38

^(*) No auditado ni objeto de revisión limitada.

En relación con la evolución de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad durante el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y su comparativa a 31 de marzo de 2024 cabe destacar:

- El incremento del “Importe neto de la cifra de negocios” fundamentalmente por la entrada en arrendamiento de la vivienda situada en Palafrugell (Gerona) y el alquiler de la vivienda de la calle Enric Granados 127 (Barcelona).
- El aumento de los “Otros gastos de explotación” principalmente por el coste de servicios relacionados con el proceso de admisión a negociación de la Sociedad en BME Scaleup.
- Una disminución del “Resultado financiero” por mayores gastos financieros y menores beneficios derivados de la variación a valor razonable de los activos financieros de la Sociedad.

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad desde el 31 de diciembre de 2024 hasta la fecha del presente Documento salvo:

- El 1 de enero de 2025 la Sociedad alquiló la vivienda situada en Palafrugell (Gerona), tal y como se indica en el apartado 1.6.1 del presente Documento, y reclasificó la misma en el balance de situación pasando del epígrafe “Existencias” a “Inmovilizado material” al dejar de estar disponible para la venta.
- El 29 de enero de 2025 la adquisición por la Sociedad de 1 vivienda y 2 plazas de aparcamientos, situadas en la Avenida de las Naciones Unidas 39 del municipio de Escaldes-Engordany en Andorra, por un precio de 872.000 euros, que fue financiada mediante (i) un préstamo suscrito con Mora Banc por importe de 250.000 euros, que se describe a continuación, y (ii) fondos propios por importe de 622.000 euros, de los cuales la Sociedad ya había pagado 174.000 euros entre 2023 y 2024.
- El 29 de enero de 2025 la suscripción de un préstamo con Mora Banc por un importe de 250.000 euros, un tipo de interés igual al Euribor anual (con un suelo para el Euribor anual del 0%) más

un diferencia del 1,00%, y amortización mensual hasta el 5 de febrero de 2040. El préstamo está garantizado por hipoteca constituida sobre la vivienda y plazas de aparcamiento en Andorra indicadas anteriormente y como fiador por D. Narciso López Grau. No tiene *covenants* financieros.

- El 24 de abril de 2025 la formalización mediante escritura pública de un aumento de capital con cargo a reservas por un importe efectivo total de 3.332.184,40 euros, mediante la creación de 55.444 nuevas acciones con un precio de suscripción por acción igual al nominal de 60,10 euros y sin prima de emisión.

La Sociedad tiene previsto financiar la actividad ordinaria con las rentas que generen los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios que tiene en propiedad.

Por otra parte, la inversión por parte de la Sociedad en nuevos inmuebles previsiblemente será realizada con fondos provenientes de la venta puntual de inmuebles en la cartera, de préstamos y, en su caso, de ampliaciones de capital.

1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.

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

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

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

De acuerdo con el artículo 24 de los estatutos sociales, el 6 de febrero de 2025 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad decidió como sistema de órgano de administración de la misma la elección de un Consejo de Administración, que tiene la administración y representación de la Sociedad.

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 24 a 28 de los estatutos sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

El artículo 27 de los estatutos sociales prevé que el Consejo de Administración estará integrado por el número de miembros que fije la Junta General, con un mínimo de 3 y un máximo de 9 miembros.

Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

Duración del cargo.

Los consejeros ejercerán su cargo por un periodo de 5 años, pudiendo ser reelegidos una o varias

veces por periodos de igual duración.

Adopción de los acuerdos.

El artículo 28 de los estatutos sociales establece que, salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración concurrentes a la reunión. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente.

Composición.

Actualmente, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad de 6 de febrero de 2025, el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en 3 miembros.

A la fecha del presente Documento la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Narciso López Grau	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	6-2-2025
Dña. Eugenia López Cruz	Consejera	Dominical	6-2-2025
Dña. Claudia López Cruz	Consejera	Dominical	6-2-2025
D. Fernando Rey Pérez	Secretario No Consejero	n/a	6-2-2025

En el apartado 1.13.5 del presente Documento se detallan los Consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de Gesrenta.

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

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Narciso López Grau. Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado.

El Sr. López Grau es el accionista mayoritario y fundador de Gesrenta. También fue socio fundador en 2014 de Quonia SOCIMI, S.A., admitida a negociación en BME Growth en 2016, y socio de diversas promotoras inmobiliarias desde 1989.

Es licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y ha cursado el Programa ADE de dirección de empresas en ESADE.

Dña. Eugenia López Cruz. Consejera de la Sociedad.

La Sra. López Cruz es desde 2024 Directora de Cumplimiento en Andbank (Andorra). Ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito del cumplimiento normativo de diferentes instituciones financieras como Creand (2022-2024), Vallbanc, S.A.U. (2016-2022), IGMASA Management Group (2015-2016) y Meriden Group (2012-2014).

Es graduada en Derecho por la Universidad de Barcelona y ESADE, y ha obtenido diversos diplomas y certificados relacionados con el área de cumplimiento y prevención del blanqueo de capitales.

Dña. Claudia López Cruz. Consejera de la Sociedad.

La Sra. López Cruz trabaja desde 2021 en Reckitt (Barcelona), donde actualmente dirige el proceso de planificación de ventas y operaciones para todas las unidades de salud. Previamente desarrollo su carrera profesional en el mismo ámbito en diferentes multinacionales como Jacobs Douwe Egberts (2019-2021), Unilever (2018-2019) y Pepsico (2016-2018).

Es graduada en Gestión Turística y Hotelera por TSI – Turismo Sant Ignasi (Universidad Ramón Llul) y cuenta con un Postgrado en Gestión Contable y Control por Barcelona School of Management (Universidad Pompeu Fabra).

D. Fernando Rey Pérez. Secretario No Consejero de la Sociedad.

El Sr. Rey Pérez es socio fundador del despacho de abogados Lonrac Legal, S.L.P. Con anterioridad, desde 1996 a 2021, fue socio de Garrigues Abogados, y de esos años, entre 1998 y 2020, ejerció como socio director de Cataluña, Aragón y Baleares.

Es abogado colegiado en el Ilustre Colegio de Barcelona y ha cursado el Programa de Alta Dirección de Empresas (PADE) en el IESE (Universidad de Navarra).

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

1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado) es el padre de Dña. Eugenia López Cruz y Dña. Claudia López Cruz (Consejeras). No existen otras relaciones de índole familiar entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

La redacción del artículo 26 de los estatutos sociales de la Sociedad establece que el régimen de retribución de los consejeros consistirá en:

- Una asignación fija,alzada, de carácter anual, adecuada a sus servicios y responsabilidades, que podrá ser hecha efectiva de forma dineraria y/o especie. La parte dineraria de la retribución será hecha efectiva mediante doce pagos dinerarios, mensuales e iguales.
- Dietas de asistencia.

Los estatutos sociales prevén que el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los consejeros en su condición de tales deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. El 6 de febrero de 2025, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó que el referido importe total máximo anual para el conjunto de los consejeros se fijaría en 125.000 euros.

Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos consejeros se establecerá por acuerdo del Consejo de Administración. El Consejo de Administración, en su reunión del 14 de febrero de 2025 acordó fijar la retribución anual para el conjunto de los consejeros en 100.000 euros, con la siguiente distribución (i) D. Narciso López Grau, una retribución fija de 30.000 euros más una retribución variable de hasta 60.000 euros, en el marco del contrato como Consejero Delegado de la Sociedad, (ii) Dña. Eugenia López Cruz, una retribución fija de 5.000 euros, y (iii) Dña. Claudia López Cruz, una retribución fija de 5.000 euros.

D. Narciso López Grau suscribió el 14 de febrero de 2025 con la Sociedad el correspondiente contrato como Consejero Delegado.

Adicionalmente, los consejeros serán reembolsados por los gastos ordinarios y usuales de viaje, asistencia y manutención en que incurran como consecuencia de su asistencia al Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2023 y 2024, D. Narciso López Grau, el administrador único de la Sociedad en esos años, percibió una remuneración respectivamente de 120.435,92 euros y 35.000,02 euros.

No se han establecido para los consejeros: (i) sistemas de retribución variables; (ii) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones; ni (iii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

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

Los consejeros con una participación directa (a la fecha de este DIAM no existe ningún consejero con una participación indirecta) en el capital de Gesrenta son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento:

Consejero	Nº acciones	Participación directa
D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado)	57.592	99,91%
Dña. Eugenia López Cruz (Consejera)	26	0,05%
Dña. Claudia López Cruz (Consejera)	26	0,05%

Ningún consejero de la Sociedad ostenta opciones de compra de acciones.

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

La Ley de Sociedades de Capital establece que los consejeros no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, a actividades cuyo ejercicio suponga una competencia efectiva con la Sociedad, o que de otro modo los sitúe en un conflicto de intereses permanente con ella, salvo que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa, la cual será otorgada mediante autorización expresa mediante acuerdo de la Junta General de accionistas.

A su vez la Ley de Sociedades de Capital impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad. A la fecha del presente DIAM, ningún consejero de la Sociedad ha comunicado ninguna situación de conflicto.

No obstante, a futuro, un cambio en las circunstancias de los consejeros o de sus personas vinculadas podría provocar situaciones que den lugar a potenciales conflictos de interés. Ante ello, la Ley de Sociedades de Capital establece que el consejero afectado se abstenga de participar en la deliberación y votación de los acuerdos o decisiones relativos a la operación que el conflicto se refiera.

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

La Sociedad tiene contratada una empleada con contrato indefinido y a jornada completa, con sede en Barcelona, que desempeña funciones administrativas.

Para el desarrollo de su objeto social, la gestión es llevada los miembros del Consejo de Administración, principalmente por D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad).

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

A la fecha del presente Documento, la composición accionarial de Gesrenta es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado)	57.592	3.461.279,20	99,91%
Dña. Eugenia López Cruz (Consejera)	26	1.562,60	0,05%
Dña. Claudia López Cruz (Consejera)	26	1.562,60	0,05%
Total	57.644	3.464.404,40	100,00%

En la Sociedad hay 1 accionista, D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado) que ostenta una participación directa o indirecta igual o superior al 10% a la fecha de este Documento, que asciende a 57.592 acciones (99,91% del capital social).

El capital restante de la Sociedad es propiedad de 2 accionistas, Dña. Eugenia López Cruz y Dña. Claudia López Cruz (Consejeras), las cuales tienen respectivamente una participación igual al 0,05% (un total de 26 acciones cada una).

1.16. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 14 de febrero de 2025 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a BME Scaleup.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión celebrada el 14 de febrero de 2025, declaró que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup.

Se adjunta como Anexo VI el "Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad" aprobado por el Consejo de Administración de Gesrenta el 14 de febrero de 2025.

1.18. Factores de riesgo.

El negocio y las actividades de Gesrenta están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la misma, tal como se describe a lo largo de este Documento, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en el DIAM, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este

apartado 1.18 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Gesrenta, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un impacto sustancial en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento. En consecuencia, los posibles inversores en acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIAM. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 1.18, se ha considerado conveniente distinguir entre, los riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad (punto 1.18.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 1.18.2), los riesgos relativos a la financiación de la Sociedad (punto 1.18.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad (punto 1.18.4), los riesgos de carácter fiscal (punto 1.18.5) y los relativos a las acciones de la Sociedad (punto 1.18.6).

1.18.1. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Dada la concentración de inmuebles de la Sociedad en la ciudad de Barcelona, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en la ciudad de Barcelona, Cataluña, España o en la Zona Euro podría afectar negativamente a la Sociedad.

Tal y como se detalla en el apartado 1.7 de este Documento, todos los activos de la Sociedad están localizados en la ciudad de Barcelona, menos 1 vivienda en Palafrugell (Gerona) y 1 vivienda con 2 plazas de aparcamiento en Andorra. Los inmuebles en Barcelona generaron en el mes de marzo de 2025 el 91,30% de las rentas mensuales totales de la Sociedad, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor a 31 de marzo de 2025.

La actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y suele alinearse con la evolución de la economía en general, por tanto, un deterioro, en las condiciones económicas o políticas particulares de la ciudad de Barcelona, la provincia a la que pertenece, Cataluña, España o la Zona Euro 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.

Existe preocupación por una recesión económica mundial, también en la economía de Europa y de España, como consecuencia, entre otros factores, de la subida de los precios de las materias primas y de la energía, que a su vez ha provocado un aumento de la inflación y la consiguiente subida de los tipos de interés.

Asimismo, la tensa situación geopolítica, social y económica derivada, fundamentalmente, de los conflictos bélicos en Ucrania y en Gaza, así como por la política arancelaria de Estados Unidos tras las últimas elecciones, añade un grado significativo de incertidumbre por las posibles consecuencias, entre otros ámbitos, en los precios de las materias primas, la energía y la inflación en general. Ante esta incertidumbre, la lucha de los principales bancos centrales contra la inflación podría no tener el efecto previsto, provocando un retraso en la reducción esperada de los tipos de interés o incluso alzas inesperadas de los mismos con el consiguiente impacto negativo en las perspectivas económicas mundiales, de la Unión Europea y de España.

Cualquiera de las circunstancias anteriores podría tener un impacto negativo sobre, entre otras cuestiones, la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación y en el valor de los activos, en los costes de financiación o en la capacidad de los inquilinos de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones de pago.

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

Una parte significativa de los ingresos por rentas de alquiler de la Sociedad proviene de un número reducido de arrendatarios

Una parte significativa de las rentas mensuales totales de la Sociedad en marzo de 2025, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor, procede de las rentas de alquiler de 2 arrendatarios, Hon Yan Osaka, S.L. y Gate Rentals, S.L., que respectivamente representan el 40,60% y el 15,90% del importe total, tal y como se detalla en el apartado 1.7 de este Documento.

El negocio de alquiler de los inmuebles de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus arrendatarios, especialmente de Hon Yan Osaka, S.L. y Gate Rentals, S.L.. Estos clientes podrían experimentar dificultades económicas o declararse insolventes como consecuencia de diversos factores, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. Si la tasa de morosidad en el pago de alquileres de los principales clientes de la Sociedad fuese significativa o si no fuera posible cobrar las deudas vencidas, los ingresos por rentas del alquiler de la Sociedad podrían verse reducidos sustancialmente. Asimismo, la pérdida de alguno de estos grandes clientes sin que la Sociedad pudiese sustituirlos por otros en condiciones similares podría afectar negativamente a la Sociedad.

Por tanto, la pérdida de alguno de estos grandes arrendatarios de la Sociedad podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Una parte significativa de la cartera de inmuebles de la Sociedad está concentrada en un número reducido de edificios.

Tal y como se detalla en el apartado 1.7 de este Documento, en el mes de marzo de 2025, de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor, los activos de la Sociedad situados en el edificio de la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona) y en el edificio de la calle Pujades 168-170 esquina con la calle Llacuna (Barcelona), generaron respectivamente el 40,60% y el 25,37% de las rentas mensuales totales de la Sociedad.

Si, por cualquier razón, alguno de estos edificios fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa y las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por la Sociedad o los arrendatarios para estas circunstancias no fueran suficientes, las actividades de la Sociedad podrían quedar afectadas negativamente, y podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

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

La actividad principal de Gesrenta 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 31 de marzo de 2025 todos los inmuebles propiedad de la Sociedad a esa fecha se encontraban arrendados menos 2 viviendas y 3 plazas de aparcamiento, con unas rentas mensuales totales que ascendían a 34.481,62 euros, de los cuales correspondían un 46,13% a locales comerciales, un 25,49% a viviendas como residencia habitual, un 15,90% a viviendas con uso turístico y un 9,43% a viviendas por temporada.

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.

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 lograra 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.

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

La Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinadas licencias, permisos, o autorizaciones. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios.

Además, la Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinados certificados en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y 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 Gesvalt ascendió a un total de 7.866.000 euros. 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 contratación con proveedores y la subcontratación de servicios podría generar responsabilidades para la Sociedad.

Los contratistas o subcontratistas con los que la Sociedad contrata, con carácter general, desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Sociedad supervisa sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitiesen ejecutar en plazo lo convenido, pudiendo dar

lugar a que la Sociedad tuviera que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, de conformidad con la normativa laboral y de seguridad social, determinados supuestos de incumplimiento por parte del correspondiente contratista podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición que la Sociedad tendría, en su caso, contra el correspondiente contratista.

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

Las pólizas de seguro que la Sociedad o los arrendatarios tienen contratadas podrían no ser suficientes para cubrir toda la cuantía de los daños en los activos o de la responsabilidad de la Sociedad.

La Sociedad o los arrendatarios tienen contratadas pólizas de seguro multirriesgo que ofrecen, entre otros, cobertura a todos los activos de la Sociedad y a terceros, que a juicio de la Sociedad están en línea con las prácticas habituales de mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de producirse daños (propios o de terceros) no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. La Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas y obligaciones financieras relacionadas con sus inmuebles.

En el supuesto de que las pólizas de seguro contratadas por la Sociedad o los arrendatarios no fuesen suficientes para cubrir la responsabilidad de la Sociedad, no se renovasen en condiciones comerciales aceptables (por ej. un incremento en su coste) o la entidad aseguradora eventualmente denegase la cobertura ante cualquier reclamación, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad está expuesta a reclamaciones judiciales y extrajudiciales que podrían afectarle negativamente.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por la Sociedad. El resultado de estas reclamaciones podría, eventualmente, producir un daño económico a la Sociedad, así como un daño reputacional. No obstante, la Sociedad podría, en algunos casos, conservar una acción de repetición contra estos terceros. A la fecha del presente Documento, la Sociedad no se halla incurso en ninguna reclamación judicial, procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje que pudiera tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad o los arrendatarios disponen de seguros que cubren costes legales o daños potenciales

contra la misma ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios. No obstante, estos seguros podrían no cubrir eventuales daños o no ser suficientes para cubrir los costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y las entidades aseguradoras podrían, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura (véase el factor de riesgo “Las pólizas de seguro que la Sociedad o los arrendatarios tienen contratadas podrían no ser suficientes para cubrir toda la cuantía de los daños en los activos o de la responsabilidad de la Sociedad”).

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de la Sociedad podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

1.18.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

El accionista principal tiene una influencia significativa en la Sociedad y sus intereses pueden diferir del resto de accionistas.

Tal como se detalla en el apartado 1.15 del presente Documento, la Sociedad tiene como accionista principal a D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado), que es titular directo de un 99,91% del capital de Gesrenta.

Los intereses del accionista principal de la Sociedad pueden ser distintos del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Dependencia del Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad.

La estrategia y gestión de la Sociedad depende significativamente de la experiencia y conocimiento de D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad).

El Sr. López Grau podría dejar de prestar sus servicios por cualquier motivo, por ejemplo debido a su fallecimiento, incapacidad, dimisión o cese, y su salida de la Sociedad podría tener un efecto desfavorable en la misma.

No se puede garantizar que la Sociedad sea capaz de encontrar y contratar a otra persona con niveles similares de pericia y experiencia. Incluso en el caso de que se encontrase personas cualificadas alternativas, la transición de esas personas a la Sociedad podría llevar tiempo, y no tener éxito en última instancia. Todo ello podrá tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

La Sociedad está sujeta a los riesgos asociados a la deuda con entidades financieras.

A 31 de marzo de 2025, el saldo de la “Deuda con entidades de crédito” a largo y corto plazo correspondiente a los créditos y préstamos suscritos por la Sociedad con entidades financieras (cuyas características se detallan en el apartado 1.9.1 de este Documento), ascendía a 1.253.242,22 euros, y representa un 14,34% sobre la valoración total de la cartera de inmuebles de la Sociedad (7.866.000

euros) a 31 de diciembre de 2024 según el informe de valoración emitido por Gesvalt y el precio de los activos adquiridos en Andorra el 29 de enero de 2025 (872.000 euros).

Por lo tanto, la Sociedad está sujeta a riesgos normalmente asociados a la deuda con entidades financieras, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. 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 obligada 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 existente, 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 programado, y las entidades financieras podrían eventualmente ejecutar las garantías previstas (hipotecas sobre inmuebles y pignoración de inversiones financieras) en determinados contratos de préstamo existentes (relacionados en el apartado 1.9.1 de este Documento), pudiendo generar pérdidas a la Sociedad si la ejecución de las garantías se realiza a un precio inferior al de mercado. 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.

Asimismo, los contratos de financiación de la Sociedad están sujetos a cláusulas de vencimiento anticipado, que se activaran en el supuesto de que ocurran determinados hechos o circunstancias, que podrían dar lugar a la amortización anticipada de la financiación, como por ejemplo por falta de pago de alguna de las cuotas de la financiación, o si no se pagase a su debido tiempo los impuestos, tasas, gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal y cualesquiera otros que gozasen de preferencia legal de cobro sobre las hipotecas, o en caso de que la Sociedad incumpliese las obligaciones de información económica, no se hallase al corriente de pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores, incurriese en morosidad frente a otros acreedores o incurriese en casusa de disolución o fuese declarada en concurso.

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

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

El 64,75% del saldo de la “Deuda con entidades de crédito” a largo y corto plazo de la Sociedad a 31 de marzo 2025 está vinculada a tipos de interés variables, en concreto referenciada al Euribor. La Sociedad no dispone de coberturas para variaciones de los tipos de interés.

En ese sentido un incremento en los tipos de interés de mercado implicará que los tipos de interés calculados para las financiaciones con entidades de crédito 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.

Las fluctuaciones en las inversiones financieras de la Sociedad podrían afectar negativamente sus resultados.

Tal y como se indica en el apartado 1.9.1 del presente Documento, a 31 de diciembre de 2024 la

Sociedad tiene contabilizado bajo el epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo” un saldo de 681.411,51 euros invertido en diversos fondos de inversión. A la fecha del presente Documento los fondos de inversión se han liquidado y su importe está en depósitos bancarios a un mes.

Las inversiones financieras pueden fluctuar considerablemente por diversos factores, entre otros las variaciones de los tipos de interés, las condiciones económicas, políticas o de otra índole, y ocasionalmente experimentan una extrema volatilidad de precios, lo que en caso de producirse podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La falta de financiación en condiciones aceptables puede condicionar el crecimiento de la Sociedad.

En el futuro la Sociedad podría necesitar captar capital o recursos ajenos de cara a financiar su crecimiento. La Sociedad no puede asegurar la disponibilidad a futuro de recursos financieros a través de capital o de terceros o que los mismos sean en condiciones aceptables. Si la obtención de recursos financieros no fuera posible o resultase más costosa que en el pasado, ello podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad, así como en caso de ser necesaria una ampliación de capital podría provocar en mayor o menor medida una dilución a los accionistas.

1.18.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.

Las inversiones inmobiliarias en el tipo de activos en los que se centra la estrategia de la Sociedad se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas, en las que la inversión tiende a retraerse.

Por tanto, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos y verse obligada a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera de inmuebles a posibles cambios coyunturales.

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

La Sociedad opera en un sector altamente competitivo.

La Sociedad opera en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, españolas y extranjeras, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia y el conocimiento local del mercado inmobiliario es un factor de éxito para el desarrollo de esta actividad. Es posible que los competidores de la Sociedad pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo ofrecer mejores condiciones que la Sociedad.

La elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos y/o a una disminución de los precios.

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

El sector inmobiliario es de naturaleza cíclica.

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario. En este sentido, los mercados inmobiliarios son de naturaleza cíclica y por lo general siguen, con un cierto desfase, a la evolución de la economía. Por tanto, el carácter cíclico del sector puede provocar fluctuaciones en la demanda de las propiedades en alquiler.

A 31 de marzo de 2025 todos los inmuebles propiedad de la Sociedad se encontraban arrendados menos 2 viviendas y 3 plazas de aparcamiento, con unas rentas mensuales totales a 31 de marzo de 2025 que ascendían a 34.481,62 euros. No obstante, si la Sociedad, ante una caída de la demanda y un exceso de oferta de propiedades en alquiler, no pudiera retener a sus inquilinos o conseguir nuevos que los sustituyan, los inmuebles podrían quedar desocupados, lo que disminuiría los ingresos y podría afectar negativamente a la Sociedad. A su vez, la renovación de los contratos de arrendamiento de la Sociedad o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado existentes en el momento de su renovación o suscripción o la capacidad de negociación y la situación financiera de los inquilinos de la Sociedad.

Por todo ello, no hay garantía de que la Sociedad pueda en el futuro mantener la ratio de ocupación ni el nivel de renta de sus inmuebles, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La aparición de pasivos, vicios o defectos que no hubieran sido revelados durante los procesos de *due diligence* previos a las adquisiciones de activos podría afectar negativamente a la Sociedad.

Aunque, antes de adquirir nuevos activos, la Sociedad lleve a cabo un estudio de mercado y un proceso de revisión (*due diligence review*) sobre la situación técnica y legal de los mismos, no se puede asegurar que una vez adquiridos los inmuebles no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, ciertos daños o defectos de calidad, o que se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado la valoración.

Por tanto, las adquisiciones de activos inmobiliarios implican una serie de riesgos. Así, por ejemplo, la Sociedad podría encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con los activos adquiridos por la Sociedad y que no hubieran sido revelados durante los procesos de *due diligence*. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la Sociedad que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias de la Sociedad, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos de la Sociedad.

Todo ello podría provocar 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, respecto a la vivienda como residencia habitual, 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 LAU, 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 IRVAV definido por el Instituto Nacional de Estadística. Por otra parte, la Sociedad puede verse limitada a la hora de alquilar ciertas viviendas como residencia habitual 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, la única Comunidad Autónoma que aplica el Sistema Estatal de Referencia de Precios es Cataluña, donde la Sociedad tiene localizados todos sus inmuebles excepto la vivienda situada en Andorra. 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 una vivienda de su propiedad como residencia habitual 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 Ayuntamiento de Barcelona ha declarado la intención de no renovar las licencias turísticas para viviendas desde 2028. En el caso que esto ocurriera la Sociedad cambiaría las 3 viviendas que tiene actualmente arrendadas como turísticas a un arrendamiento por temporada, sin esperar un impacto significativo en la rentabilidad.

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.

1.18.5. Riesgos de carácter fiscal.

La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el 9 de septiembre de 2024 el acuerdo de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs establecido en la Ley de SOCIMIs, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán sujetos a las obligaciones impuestas y a los beneficios definidos en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs.

La Sociedad, en aplicación del régimen especial de las SOCIMIs, está sujeta con carácter general, en atención a la normativa vigente, a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos de tributación en sede de los accionistas.

La aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs está condicionada al cumplimiento por parte de la Sociedad de una serie de requisitos en el plazo de 2 años desde la fecha del referido acuerdo, es decir, no más tarde del 9 de septiembre de 2026 (inclusive). De dichos requisitos, entre otros, a la fecha del presente Documento, la Sociedad no cumple con tener un capital social mínimo de 5 millones euros o la admisión o incorporación a negociación de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. La Sociedad tiene como objetivo realizar una ampliación de capital para cumplir en plazo el requisito de capital social mínimo.

En caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMIs en el plazo de 2 años legalmente establecido: (i) pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del periodo impositivo en el que se produjese el incumplimiento; y (ii) quedaría obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por el Impuesto sobre Sociedades resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Además, el cese de la aplicación de este régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs se produciría si: (i) la Sociedad a 9 de septiembre de 2026 (inclusive) no cumpliera los requisitos dispuestos en la Ley de SOCIMIs; o bien si (ii) con posterioridad al término de ese plazo (es decir, a partir del 9 de septiembre de 2026, inclusive) se produjese alguna de las siguientes circunstancias:

- La exclusión de las acciones de la Sociedad de la negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a las que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en los activos aptos (bienes inmuebles o acciones o participaciones en determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

Una eventual pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIs implicaría que la Sociedad: (i) tuviera que tributar, por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias expuestas; (ii) tuviera que regularizar la tributación de las rentas obtenidas de los inmuebles y de la bonificación del 95% a efectos del TPO en las viviendas que no se haya cumplido el período de mantenimiento de 3 años; y (iii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos 3 años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen, lo que podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera 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, Andorra 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, Andorra 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 transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social de las SOCIMIs antes de que transcurra el periodo mínimo de tres años podría suponer una cuota adicional en el Impuesto sobre Sociedades.

La transmisión de activos inmobiliarios afectos al cumplimiento del objeto social principal antes de cumplir el plazo de mantenimiento de 3 años supondría que: (i) los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen de las SOCIMIs (aunque si se excediese dicho umbral no se perdería el régimen de las SOCIMIs en la medida en que se volviese a cumplir el requisito de composición de las rentas el ejercicio siguiente) y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente el 25%); (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos de alquiler derivados de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMIs hubiera sido aplicable, se gravarían de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general; y (iii) igualmente, se debería regularizar la potencial aplicación realizada de la bonificación del 95% a los efectos del TPO en la adquisición de viviendas. Adicionalmente, cabe señalar que la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMIs estaría parcialmente sujeta a tributación bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, por el importe correspondiente a la ganancia que hubiese sido generada en ejercicios previos a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs, incluso si se mantienen durante el periodo mínimo de 3 años. Sin embargo, en todos los casos el uso de créditos o activos fiscales preexistentes de la Sociedad sería posible, sujeto a las limitaciones aplicables.

Dado el número de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI actualmente titularidad de la Sociedad, lo referido anteriormente podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad puede quedar sujeta a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean 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 previsto para el 50% de los beneficios procedentes de activos aptos para la aplicación del régimen.

De conformidad con la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley de SOCIMIs, la Sociedad puede quedar sujeta a un gravamen especial del 15% en el Impuesto sobre Sociedades por la parte de los beneficios no distribuidos una vez cumplidos los requisitos legales que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y que no estén sujetos al plazo de reinversión previsto para los beneficios procedentes de la transmisión de activos aptos para la aplicación del régimen de SOCIMI (3 años).

Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de la Junta General de Accionistas de la

aplicación de los resultados del ejercicio correspondiente, y deberá ser declarado e ingresado en los dos meses siguientes a dicha fecha.

En caso de que dicho impuesto sea aplicable a la Sociedad, puede generar un gasto para la misma y, por tanto, puede suponer una pérdida significativa de beneficios para la Sociedad.

La Sociedad podría verse obligada a tributar a un tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a accionistas significativos que no cumplan con el requisito de tributación mínima.

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% en el Impuesto sobre Sociedades por el importe íntegro de los dividendos distribuidos a cualquier accionista titular de una participación igual o superior al 5% del capital social de Gesrenta (individualmente, un “**Accionista Significativo**”) cuando: (i) dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%, tal y como prevé el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos; o (ii) los accionistas no proporcionen debidamente a la Sociedad la información acreditando que el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad es igual o superior al 10%, en los términos establecidos en los estatutos sociales.

Sin perjuicio de lo anterior, los estatutos sociales (artículo 32.5) prevén una indemnización a la Sociedad por parte de cualquier Accionista Significativo en aquellos supuestos en los que la distribución del dividendo obligue a la Sociedad a satisfacer el gravamen especial indicado en el párrafo anterior. La indemnización será pagadera por parte de cualquier Accionista Significativo que hubiera generado el devengo de dicho gravamen especial. En particular, los estatutos sociales exigen que en el caso de que se haga un pago de dividendos a un Accionista Significativo, la Sociedad tendrá derecho a una indemnización que será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente. Sin embargo, estas medidas podrían no ser efectivas. En dicho caso, los dividendos distribuidos a un Accionista Significativo podrían generar un gasto para la Sociedad (ya que puede tener que pagar un gravamen del 19% en el Impuesto sobre Sociedades sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución significativa de beneficios para la Sociedad.

La Sociedad podría no contar con suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en la Ley de SOCIMIs.

Adicionalmente, en caso de que la Sociedad generase beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podría no ser aprobada por sus accionistas o podría no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos sus accionistas. Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, empeoraría su liquidez y su fondo de maniobra,

así como reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de inversiones, todo lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

1.18.6. Riesgo sobre las acciones de la Sociedad.

La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad podría dificultar su venta.

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (*free float*) puesto que, tal como se señala en el apartado 1.15 de este Documento, el 99,91% del capital está en manos de un único accionista, se espera que no exista liquidez en el Mercado y se trate de un valor ilíquido. Asimismo, tras su incorporación al Mercado, 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 presente Documento, Gesrenta 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 líquidas 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.

No puede garantizarse que la valoración utilizada para determinar el precio de referencia se corresponda con el precio de cotización de las acciones tras la incorporación de las mismas a BME Scaleup.

Gesvalt ha elaborado un informe de valoración de las acciones de Gesrenta a 31 de diciembre de 2024 con fecha 14 de mayo de 2025, que ha sido tomado como base por el Consejo de Administración de la Sociedad para fijar el precio de referencia de las acciones.

Las hipótesis utilizadas en la valoración realizada por Gesvalt, que se detallan en el Anexo V del presente Documento, podrían no evolucionar conforme a lo previsto y esto podría llegar a impactar en el valor de la Sociedad. Por tanto, no puede garantizarse que las acciones de la Sociedad vayan a cotizar a un precio igual o superior al precio de referencia, por lo que el inversor podría perder todo o parte de su inversión.

El precio de negociación en el Mercado de las acciones de la Sociedad puede fluctuar ampliamente por diversos factores.

El precio de negociación en el Mercado de las acciones de la Sociedad puede no reflejar el valor de los inmuebles propiedad de la Sociedad y puede fluctuar considerablemente por diversos factores, incluyendo, entre otros, variaciones en los resultados de la Sociedad, la emisión o venta futura de acciones o valores convertibles en acciones de la Sociedad, la iliquidez de las acciones en el Mercado,

la incorporación o salida de miembros del Consejo de Administración, la divergencia entre los resultados de la Sociedad respecto a las expectativas de los inversores, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles respecto al sector inmobiliario, la Sociedad o cualquiera de sus activos, la percepción de que otros sectores pueden tener mejores perspectivas, las condiciones económicas generales, los cambios legislativos en el sector inmobiliario, así como otros acontecimientos y factores que están o no bajo el control de la Sociedad.

Los mercados bursátiles experimentan ocasionalmente una extrema volatilidad de precios y volúmenes, especialmente en los últimos años, lo que, sumado a las condiciones económicas, políticas y de otra índole, podría afectar negativamente al precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

Futuras ampliaciones de capital o ventas de acciones en el Mercado, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podría afectar negativamente al precio de la acción de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 1.5 del presente Documento la Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, o también podrían producirse transmisiones de acciones de la Sociedad.

Un aumento de capital o la venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el Mercado, o la percepción de que tales operaciones podrían ocurrir, podría afectar negativamente al precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

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 Gesrenta 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 el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

2. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento, el capital social de Gesrenta es de 3.464.404,40 euros y está representado por 57.644 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 6 de febrero de 2025 acordó (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Scaleup de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación, y (ii) facultar a D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado) para que, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, pueda solicitar en nombre y representación de la Sociedad, la incorporación de la totalidad de las acciones representativas de la Sociedad en BME Scaleup.

Está previsto que la totalidad de las acciones de Gesrenta sean incorporadas en BME Scaleup.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de BME Scaleup y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

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

A la fecha del presente Documento, tal como se ha señalado en el apartado 1.15 anterior, sólo 2 accionistas ostentan una participación directa o indirecta inferior al 10% del capital. En concreto dichos accionistas suman un total de 52 acciones (0,10% del capital), cuyo valor asciende a 6.916 euros tomando el precio de referencia de 133,00 euros por acción acordado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 14 de mayo de 2025 para la incorporación a BME Scaleup.

El valor de la totalidad de las 57.644 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento es de 7.666.652 euros al precio de referencia de 133,00 euros por acción.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de Gesrenta es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así

como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros.

Todas las acciones de Gesrenta son acciones ordinarias, no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, y todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o en los estatutos sociales de Gesrenta:

- Derecho a percibir dividendos.
- Derechos de asistencia.
- Derechos de voto y representación.
- Derechos de suscripción preferente.
- Derecho de información.

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

A la fecha del presente Documento, no existen pactos parasociales entre la Sociedad y los accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

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

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

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

Los estatutos sociales de Gesrenta están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa de BME Scaleup en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 9, puntos 2, de los estatutos sociales, cuyo texto transcrito íntegramente es el siguiente:

"Artículo 9º.- Transmisión de las acciones

.....

9.2. Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, en tanto la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

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

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 punto 1 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 8. Prestaciones accesorias.

.....

1. Accionistas titulares de participaciones significativas

- a. *De manera general, el accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o pérdidas de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 10% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano de administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación"*

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 punto 3 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 8º.- Prestaciones accesorias.

.....

3.- Comunicación de pactos parasociales:

En el plazo de cuatro (4) días hábiles siguientes a aquél en el que se hubiera producido el

hecho determinante de la comunicación, los accionistas deberán comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.”

- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en BME Scaleup, conforme al artículo 11 de los estatutos sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 11º.- Solicitud de exclusión de negociación en BME MTF Equity

En tanto la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, la Sociedad estará obligada, en caso de adoptar un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado que no esté respaldado por la totalidad de los accionistas, a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”

2.7. Contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

La Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

Gesrenta firmó el 1 de marzo de 2024 un contrato con 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 Sociedad y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

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 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. nº B-86790110, y tiene domicilio social en calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

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

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con N.I.F. A80884372 y domicilio en Paseo de la Castellana 164, 28046 Madrid, ha emitido con (i) fecha 10 de abril de 2025 un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 que se adjunta como Anexo IV del presente Documento, y (ii) con fecha 14 de mayo de 2025 un informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 que se adjunta como Anexo V del presente Documento.

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

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- (i) Lonrac Legal, S.L.P., con N.I.F. B67648980 y domicilio social en Avenida Diagonal 611, 8º B, 08028 Barcelona, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en el proceso de incorporación en BME Scaleup y ha realizado un informe de *due diligence* legal de la Sociedad.
- (ii) Banco de Sabadell, S.A. con N.I.F. A08000143 y domicilio social en Plaza de San Roque 20, 08201 Sabadell, como entidad agente.

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

Gesrenta declara haber informado y obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y los incorporados en sus currículum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025.

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el correspondiente informe de auditoría.



GESRENTA BCN SOCIMI, SA

Informe de auditoría de Cuentas Anuales emitido
por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales del ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2024

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración del inmovilizado material

A 31 de diciembre de 2024 el inmovilizado material constituye aproximadamente un 46% del total del activo de la Sociedad y está compuesto, principalmente, por una cartera de inmuebles para su arrendamiento. La Sociedad, tal y como se describe en la nota 4.2, valora sus inversiones en inmovilizado por el precio de adquisición o coste de producción minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida.

A la fecha de cierre de cada ejercicio se revisan los importes en libros del inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor y en el caso de que existiera cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable para determinar el importe del deterioro necesario.

Para ello, la Sociedad ha encargado a expertos independientes que determinen el valor de mercado de todas sus inversiones a fecha de cierre del ejercicio. El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de la cartera de inmuebles sea considerada como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

En relación con esta cuestión, hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría:

- Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente y hemos comprobado su competencia y la constatación de su independencia en relación con la sociedad.
- Hemos revisado los métodos e hipótesis utilizadas por el experto teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia e idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales de la sociedad sobre este aspecto.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos, así como determinados requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento en el plazo legalmente establecido.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros como en los rendimientos de los Accionistas.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de la documentación proporcionada que hemos considerada necesaria para acreditar el cumplimiento de estas obligaciones. Adicionalmente, hemos revisado que la memoria del ejercicio 2024 contiene las Notas relativas a los aspectos requeridos por el régimen fiscal de SOCIMI.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una

incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

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

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

15 de abril de 2025

MARCA CARDINAL AUDIT, S.L.P.
ROAC N.º S2211



Eva Aldeguer Vidal
ROAC N.º 17.945

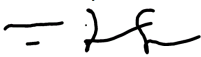
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

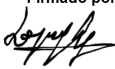
	Notas	2024	2023
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.057.362,34	3.460.886,30
II. Inmovilizado material.	5	2.335.269,53	2.601.542,38
1. Terrenos y construcciones		2.279.665,01	2.571.499,39
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		55.604,52	30.042,99
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	717.055,19	854.306,30
1. Instrumentos de patrimonio	8.1	681.411,51	819.882,62
5. Otros activos financieros	8.1	35.643,68	34.423,68
VI. Activos por impuesto diferido	11	5.037,62	5.037,62
B) ACTIVO CORRIENTE		2.058.928,81	1.621.669,59
II. Existencias	9	1.709.873,68	1.552.369,30
1. Comerciales		1.461.245,30	1.461.245,30
6. Anticipos a proveedores		248.628,38	91.124,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.192,14	1.054,74
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	1.950,00	
3. Deudores varios	8.1	1.054,74	1.054,74
5. Activos por impuesto corriente	11	1.187,40	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		344.862,99	68.245,55
1. Tesorería		344.862,99	68.245,55
TOTAL ACTIVO		5.116.291,15	5.082.555,89

Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

1C42EE78DBB0435...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

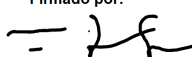
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

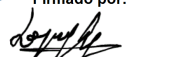
	Notas	2024	2023
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO			
A-1) Fondos propios		3.764.122,00	3.982.692,13
I. Capital		3.644.394,34	3.873.743,94
1. Capital escriturado	8.2	132.220,00	132.220,00
2. Capital no exigido		132.220,00	132.220,00
III. Reservas	8.2	3.497.606,93	3.710.086,12
1. Legal y estatutarias		26.444,00	26.444,00
2. Reservas voluntarias		3.332.213,68	3.534.593,44
4. Reserva de capitalización		35.156,86	35.156,86
5. Reserva de nivelación		103.792,39	113.891,82
VII. Resultado del ejercicio	3	214.567,41	41.506,84
VIII. (Dividendo a cuenta)	3-8.2	-200.000,00	-10.069,02
A-2) Ajustes por cambios de valor.		119.727,66	108.948,19
I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	8.1.-8.2	119.727,66	108.948,19
B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Deudas a largo plazo	8.1	654.457,38	682.783,81
2. Deudas con entidades de crédito	8.1	213.845,32	296.255,84
5. Otros pasivos financieros	8.1	440.612,06	386.527,97
IV. Pasivos por impuesto diferido	11	25.948,10	25.948,10
C) PASIVO CORRIENTE			
III. Deudas a corto plazo	8.1	671.763,67	391.131,85
2. Deudas con entidades de crédito	8.1	553.746,62	336.949,18
5. Otros pasivos financieros	8.1	118.017,05	54.182,67
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		118.017,05	54.182,67
3. Acreedores varios	8.1	16.040,09	16.612,88
5. Pasivos por impuesto corrientes	11		4.796,63
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	97.772,83	27.369,03
7. Anticipos de clientes	8.1	4.204,13	5.404,13
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
		5.116.291,15	5.082.555,89

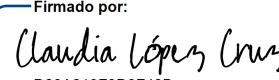
Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

1C42EE78DBB0435...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

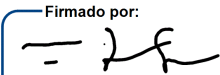
	Notas	2024	2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12	426.559,97	395.821,91
a) Ventas		396.559,97	373.762,91
b) Prestaciones de servicios		30.000,00	22.059,00
4. Aprovisionamientos		-4.150,20	0,00
c) Trabajos realizados para otras empresas		-4.150,20	
6. Gastos de personal	12	-57.154,14	-140.391,76
a) Sueldos, salarios y asimilados		-51.883,98	-135.555,92
b) Cargas sociales		-5.270,16	-4.835,84
7. Otros gastos de explotación	12	-197.589,00	-160.551,40
a) Servicios exteriores		-164.806,96	-129.856,51
b) Tributos		-32.343,48	-30.694,89
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-438,56	
8. Amortización del inmovilizado	5	-38.811,09	-44.147,59
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	5	-14.836,74	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		-14.836,74	
13. Otros resultados		18.221,60	521,83
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		132.240,40	51.252,99
14. Ingresos financieros		11.179,41	24.905,99
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		11.179,41	7.083,21
a2) En terceros		11.179,41	7.083,21
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,00	17.822,78
b2) De terceros			17.822,78
15. Gastos financieros		-34.540,48	-30.710,00
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			
b) Por deudas con terceros		-34.540,48	-30.710,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		107.339,74	4.858,06
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		107.339,74	4.858,06
17. Diferencias de cambio		-1.651,66	2.263,41
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		82.327,01	1.317,46
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		214.567,41	52.570,45
20. Impuestos sobre beneficios		0,00	-11.063,61
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		214.567,41	41.506,84
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	3	214.567,41	41.506,84

Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

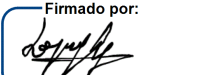
Claudia López Cruz

Firmado por:



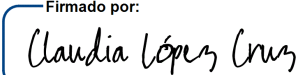
84F778DCD16A46E...

Firmado por:



1C42EE78DBB0435...

Firmado por:



D28A219F3D8F43B...

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

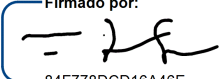
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

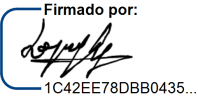
		2024	2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	214.567,41	41.506,84
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros	8.1	10.779,47	141.860,48
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		10.779,47	141.860,48
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		225.346,88	183.367,32

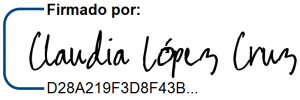
Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

1C42EE78DBB0435...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

GESRENTA SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

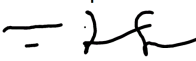
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

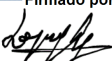
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2022	132.220,00	3.586.233,74	123.726,28		(32.912,29)		3.809.267,73
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023	132.220,00	3.586.233,74	123.726,28	0,00	(32.912,29)	0,00	3.809.267,73
Total ingresos y gastos reconocidos			41.506,84		141.860,48		183.367,32
Distribución del resultado		123.726,28	(123.726,28)				0,00
Otras		126,10		(10.069,02)			(9.942,92)
SALDO FINAL DEL AÑO 2023	132.220,00	3.710.086,12	41.506,84	(10.069,02)	108.948,19	0,00	3.982.692,13
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	132.220,00	3.710.086,12	41.506,84	(10.069,02)	108.948,19	0,00	3.982.692,13
Total ingresos y gastos reconocidos			214.567,41		10.779,47		225.346,88
Distribución del resultado		31.437,82	(41.506,84)	10.069,02			0,00
Otras		(243.917,01)		(200.000,00)			(443.917,01)
SALDO FINAL DEL AÑO 2024	132.220,00	3.497.606,93	214.567,41	(200.000,00)	119.727,66	0,00	3.764.122,00

Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

1C42EE78DBB0435...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

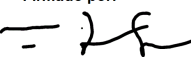
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

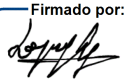
	Nota	2024	2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		214.567,41	52.570,45
2. Ajustes del resultado		(28.679,18)	34.156,03
a) Amortización del inmovilizado (+)		38.811,09	44.147,59
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		14.836,74	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(11.179,41)	(24.905,99)
h) Gastos financieros (+)		34.540,48	30.710,00
i) Diferencias de cambio (+/-)		1.651,66	(2.263,41)
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		(107.339,74)	(4.858,06)
k) Otros ingresos y gastos (+/-)			(8.674,10)
3. Cambios en el capital corriente		(92.010,77)	(498.473,98)
a) Existencias (+/-)		(157.504,38)	(101.878,56)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(3.137,40)	(26.541,39)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		68.631,01	(370.054,03)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(19.029,89)	(9.313,17)
a) Pagos de intereses (-)		(34.540,48)	(30.710,00)
c) Cobros de intereses (+)		11.179,41	24.905,99
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(4.796,63)	(3.509,16)
e) Otros pagos (Cobros) (+/-)		9.127,81	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		74.847,57	(421.060,67)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(32.023,74)	(4.948,21)
c) Inmovilizado material		(32.023,74)	(4.948,21)
7. Cobros por desinversiones (+)		244.648,76	
c) Inmovilizado material		244.648,76	
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		212.625,02	(4.948,21)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		244.590,85	402.006,16
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		244.590,85	402.006,16
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		188.471,01	240.118,38
2. Deudas con entidades de crédito (+)		216.526,86	136.881,09
5. Otras deudas (+)		17.166,12	338.776,10
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(45.221,97)	(83.908,58)
5. Otras (-)			(151.630,23)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otro instrumentos de patrimonio		(443.917,01)	(10.069,02)
a) Dividendos (-)		(443.917,01)	
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(10.855,15)	632.055,52
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		68.245,55	(137.801,09)
Efe Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		344.862,99	68.245,55

Narciso López Grau

Eugenia López Cruz

Claudia López Cruz

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Firmado por:

1C42EE78DBB0435...

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

MEMORIA 2024 (NORMAL)
GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

- 01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**
- 03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS**
- 04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
- 05 - INMOVILIZADO MATERIAL**
- 06 - INMOVILIZADO INTANGIBLE**
- 07 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**
- 08 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
- 09 - EXISTENCIAS**
- 10 - MONEDA EXTRANJERA**
- 11 - SITUACIÓN FISCAL**
- 12 - INGRESOS Y GASTOS**
- 13- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**
- 14 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**
- 15 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 16 - OTRA INFORMACIÓN**
- 17 - DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**
- 18 - INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY
15/2010, DE 5 DE JULIO, SEGÚN MODIFICACIÓN DE LA LEY 18/2022, DE 28 DE
SEPTIEMBRE, Y SEGÚN EL ARTÍCULO 6 DE LA RESOLUCIÓN DE 29 DE ENERO
DE 2016, DEL INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS**

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle París, números 45-47, Entlo. 3ª, 08029 Barcelona (España), con C.I.F. número A-59095901 y código LEI 9598003CZR8J34CD5B10. Su nombre comercial es "GESRENTA BCN" y el sitio web corporativo <https://gesrentabcnsocimi.com/>.

La Sociedad fue constituida con la denominación de Ocio del Penedés, S.A. y domicilio social en Paseo de Gracia 78, 4º, Barcelona, mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Miguel Tarragona Coromina, con fecha 7 de abril de 1989, número 603 de orden de su protocolo, que fue subsanada mediante escritura autorizada ante el mismo Notario, con fecha 17 de julio de 1989, número 1313 de orden de su protocolo, siendo ambas inscritas con fecha 25 de agosto de 1989 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 10913, libro 9846, sección 2, folio 140, hoja 126713, inscripción 1.

Con fecha 18 de junio de 1992 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el acuerdo de transformación de la Sociedad en sociedad de responsabilidad limitada con el cambio de su denominación social a Ocio del Penedés, S.L.; acuerdo que fue elevado a público el 18 de junio de 1992 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Elías Campo Villegas, número 4026 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de agosto de 1992 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 174, hoja B-48305 e inscripción 2.

El 18 de mayo de 1998 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó los acuerdos de cambiar la denominación social a Gesrenta M&N, S.L. y de trasladar el domicilio social a la calle Valencia nº 243-245, Barcelona; acuerdos que fueron elevados a público el 19 de mayo de 1998 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Gonzalo Hernández Valdeolmillos, número 1278 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de julio de 1998 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 179, Hoja B-48305 e inscripción 4.

Con fecha 21 de diciembre de 1998 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó el acuerdo de cambiar la denominación social a Gesrenta BCN, S.L.; acuerdo que fue elevado a público el 23 de diciembre de 1998 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Gonzalo Hernández Valdeolmillos, número 3243 de su protocolo, e inscrita con fecha 22 de febrero de 1999 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 181, Hoja B-48305 e inscripción 5.

El 16 de septiembre de 2003 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó el acuerdo de trasladar el domicilio social a la calle Balmes nº 59, principal 2ª, 08007 Barcelona; acuerdo que fue elevado a público el 17 de septiembre de 2003 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, Dña. Rocío Maestre Cavanna, número 3545 de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de octubre de 2003 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 185, Hoja B-48305 e inscripción 7.

Con fecha 2 de abril de 2009 el administrador único de la Sociedad en ese momento acordó trasladar el domicilio social a la calle Villarroel, nº 216-218, 3º-1ª Barcelona; acuerdo que fue elevado a público el 2 de abril de 2009 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, Dña. Rocío Maestre Cavanna, número 602 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de mayo de 2009 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 186, Hoja B-48305 e inscripción 12.

El 19 de abril de 2024 la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó los acuerdos de transformación de la Sociedad en sociedad anónima y de modificación de su denominación social a la actual Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A.; acuerdos que fueron elevados a público el 28 de mayo de 2024 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo José Sexto Presas, número 1502 de su protocolo, e inscrita con fecha 19 de junio de 2024 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 1, Hoja B-48305 e inscripción 18.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el 9 de septiembre de 2024 el acuerdo de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las "SOCIMIs"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs"), y el 17 de septiembre de 2024 la Sociedad presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la "Agencia Tributaria") la correspondiente solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial.

Con fecha 17 de septiembre de 2024 el administrador único de la Sociedad en ese momento, acordó trasladar el domicilio social al actual en la calle París, nº 45-47, Entlo. 3ª, 08029 Barcelona; acuerdo que fue elevado a público el 17 de septiembre de 2024 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo José Sexto Presas, número 1502 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de octubre de 2024 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo/I.R.U.S. 1000317190577, folio 15, Hoja B-48305 e inscripción 19.

El objeto social de la sociedad, de acuerdo con el artículo 2 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuando a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**Ley de SOCIMIs**").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Junto con las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada ejercicio social o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales y por acuerdo de la Junta General de Accionistas de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. de fecha 6 de febrero de 2025, se ha acordado solicitar la incorporación en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity ("**BME Scaleup**") de la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad actualmente en circulación, así como de aquellas acciones que en su caso se emitan entre la fecha de este acuerdo. Los administradores consideran que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en la cual se determinan los requisitos de acogimiento.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Marco Normativo de información financiera

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se han formulado por los Administradores a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido preparadas de conformidad con:

- ✓ Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- ✓ Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales.
- ✓ 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- ✓ El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2024.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores el 31 de marzo de 2025 se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por el Socio Único de GESRENTA BCN, SL el 4 de abril de 2024.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa

3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2024 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

Las principales hipótesis de futuro asumidas a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio han sido:

- ✓ El valor recuperable de determinados instrumentos financieros y activos no corrientes.
- ✓ La gestión del riesgo financiero.
- ✓ Evaluación de cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

5. Comparación de la información:

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

6. Agrupación de partidas:

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

7. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado cambios en criterios contables respecto de los del ejercicio anterior.

8. Corrección de errores

No ha habido ajustes por corrección de errores en el ejercicio 2024.

9. Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2024 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

BASE DE REPARTO	2024
Pérdidas y ganancias	214.567,41
Total	214.567,41
DISTRIBUCIÓN	2024
A dividendos	214.567,41
Total distribuido	214.567,41

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

En fecha 4 de abril del 2024 el socio único de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2023:

BASE DE REPARTO	2023
Pérdidas y ganancias	41.506,84
DISTRIBUCIÓN	2023
A reservas voluntarias	31.437,82
A dividendos	10.069,02

El 31 de diciembre de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por importe de 200.000 €, una vez analizado el Estado Contable de Previsión de Liquidez siguiente aportado por el administrador único de la Sociedad. Asimismo, se acordó la distribución de un dividendo de importe 243.917,01 euros con cargo a reservas voluntarias.

Estado contable de previsión de liquidez desde el 31/12/2024 al 31/12/2025

	Euros
Disponibilidad en la fecha del acuerdo	344.862,99
Previsión de cobros durante el período	2.073.910,09
Previsión de pagos durante el período	-1.908.690,00
Entrega de dividendos a cuenta	-200.000,00
Disponibilidad liquida prevista al cabo de un año:	310.083,08

04 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

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

1. Inmovilizado intangible:

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

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

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada que se han considerado que son 4 años.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

No existe fondo de comercio en balance de la sociedad.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

2. Inmovilizado material:

a) Coste

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

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

b) Amortizaciones

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

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	7
Equipos para procesos de información	4

Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

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

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

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

3. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

No hay terrenos ni construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias.

4. Arrendamientos financieros

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

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

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

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

5. Permutas:

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

6. Criterios empleados en las actualizaciones de valor practicadas, con indicación de los elementos patrimoniales afectados.

No se han revalorizado los bienes que figuran en el balance integrante de las Cuentas Anuales.

7. Instrumentos financieros:

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Se incluirá en esta categoría todo activo financiero salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Posteriormente, la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

Activos financieros a coste amortizado

Se incluirán en esta categoría los activos financieros, incluso cuando estén admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivos derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, no obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluirán en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales den lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo como activo financiero a coste amortizado. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable regulada en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable. Posteriormente, los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

Se incluirán en esta categoría:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En los activos financieros a coste amortizado, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse 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 consecuencia de eventos posteriores a su reconocimiento inicial.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos posteriores a su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

En los activos financieros a coste al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero.

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

Pasivos financieros a coste amortizado

Se incluirán en esta categoría todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se valorarán inicialmente por su valor razonable, que será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal. Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado, aunque los débitos por vencimiento no superior a un año continuarán valorándose por su valor nominal.

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

Se incluirán en esta categoría los pasivos financieros que se mantienen para negociar, y que desde el momento del reconocimiento inicial han sido designados por la entidad para contabilizarlos al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y excepcionalmente los pasivos financieros híbridos.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable que será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente, se valorarán a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

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

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo.

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

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

d) Determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros: intereses, primas o descuentos, dividendos, etc.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

8. Coberturas contables:

No se han realizado durante el ejercicio operaciones de cobertura.

9. Existencias:

Los activos comprendidos en las existencias están valorados al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunos.

Posteriormente, si el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

10. Transacciones en moneda extranjera:

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a moneda funcional aplicando al importe en moneda extranjera, el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción.

11. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

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

Régimen SOCIMI

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

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales.

Adicionalmente, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

12. Ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios procedentes de los alquileres se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

La empresa tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

13. Provisiones y contingencias:

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

14. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

La sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

15. Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

16. Pagos basados en acciones:

No se han realizado pagos basados en acciones.

17. Subvenciones, donaciones y legados:

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

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

18. Combinaciones de negocios:

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

19. Negocios conjuntos:

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

20. Transacciones entre partes vinculadas:

Se realizan a valor de mercado.

21. Activos no corrientes mantenidos para la venta

No se disponen de activos corrientes mantenidos para la venta.

22. Operaciones interrumpidas

La empresa no realiza operaciones de forma interrumpida.

23. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

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

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

05 - INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento comparativo del ejercicio actual y del ejercicio anterior de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente:

Coste:	2023	Altas	Bajas	2024
Terrenos	1.529.670,69		(159.310,72)	1.370.359,97
Construcciones	1.542.150,53		(149.645,99)	1.392.504,54
Otras instalaciones	34.154,08		(20.440,22)	13.713,86
Mobiliario	127.878,08		(27.675,70)	100.202,38
Equipos para proc.inform.	6.743,81			6.743,81
Elementos de transporte	66.173,17	32.023,74	(66.173,17)	32.023,74
Otro inmovilizado material	28.006,46			28.006,46
	3.334.776,82	32.023,74	(423.245,80)	2.943.554,76

	2023	Dotación	Bajas	2024
Amortización acumulada:				
Construcciones	(500.321,83)	(32.502,05)	49.624,38	(483.199,50)
Otras instalaciones	(24.382,53)	(1.692,03)	20.321,33	(5.753,23)
Mobiliario	(123.669,56)	(1.028,28)	27.641,42	(97.056,42)
Equipos para proc.inform.	(6.387,26)	(356,55)		(6.743,81)
Elementos de transporte	(66.173,17)	(419,98)	66.173,17	(419,98)
Otro inmovilizado material	(12.300,09)	(2.812,20)		(15.112,29)
	(733.234,44)	(38.811,09)	163.760,30	(608.285,23)

Valor neto Contable	2.601.542,38			2.335.269,53
---------------------	--------------	--	--	--------------

Las bajas del ejercicio se corresponden, por un lado, con la venta de una oficina por importe de 227.500 euros que ha generado una pérdida de 31.985 euros y con la venta de un elemento de transporte que ha generado un beneficio de 17.148,76 euros.

No se han registrado correcciones por deterioro en los bienes del inmovilizado, dado que se estima que su valor razonable es superior al importe contabilizado.

En julio 2024 la Junta General de Accionistas aprobó una inversión en una promoción inmobiliaria situada en Andorra cuya compraventa de produjo en enero del 2025 por importe de 872.000 euros.

A fecha de formulación de esta memoria, todos los inmuebles de la Sociedad estaban arrendados, con unas rentas anuales totales que ascendían a 396.077,02 euros.

En el ejercicio 2023 el movimiento fue el siguiente:

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2023
SALDO INICIAL BRUTO	3.329.828,61
(+) Entradas	4.948,21
(+) Correcciones de valor por actualización	
(-) Salidas	
SALDO FINAL BRUTO	3.334.776,82

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2023
SALDO INICIAL BRUTO	689.217,33
(+) Aumento por dotaciones	44.017,11
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización	
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	
SALDO FINAL BRUTO	733.234,44

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

06 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento comparativo del ejercicio actual y del ejercicio anterior de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente:

Movimientos aplicaciones informáticas	Importe 2024	Importe 2023
SALDO INICIAL BRUTO	778,30	778,30
SALDO FINAL BRUTO	778,30	778,30

Amortización aplicaciones informáticas	Importe 2024	Importe 2023
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	778,30	
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	778,30	778,30

Los coeficientes de amortización utilizados son:

	Coeficiente
Aplicaciones informáticas	25%

07 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

07.01 Arrendamientos financieros

La sociedad no tiene arrendamientos financieros.

07.02 Arrendamientos operativos

La sociedad no tiene arrendamientos operativos.

08 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1- ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Categorías de activos y pasivos financieros

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

a.1) Activos financieros a largo plazo:

Inversiones financieras a largo plazo	Importe 2024	Importe 2023
Activos financieros a coste amortizado (Fianzas entregadas)	35.643,68	34.423,68
Activos financieros a coste		
Activos a Valor Razonable con cambios patrimonio neto (Instrumentos de patrimonio)	681.411,51	819.882,62
Derivados de cobertura		
TOTAL	717.055,19	854.306,30

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

A 31 de diciembre de 2024 los instrumentos de patrimonio se han valorado por su valor razonable, registrándose los cambios directamente en el patrimonio neto. Los ingresos imputados directamente al patrimonio neto por valoración de instrumentos financieros en el ejercicio 2024 han ascendido a 10.779,47 euros (141.860,48 euros en el ejercicio anterior), sin considerar el efecto impositivo.

a.2) Activos financieros a corto plazo:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Importe 2024	Importe 2023
Activos a valor razonable con cambios pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Activos financieros a coste amortizado	3.004,74	1.054,74
Activos financieros a coste		
Activos a VR con cambios patrimonio neto		
Derivados de cobertura		
TOTAL	3.004,74	1.054,74

a.3) Pasivos financieros a largo plazo:

Deudas con entidades de crédito lp	Importe 2024	Importe 2023
Pasivos financieros a coste amortizado	213.845,32	296.255,84
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL deudas con entidades de crédito a largo plazo	213.845,32	296.255,84

Otras deudas a largo plazo	Importe 2024	Importe 2023
Pasivos financieros a coste amortizado	440.612,06	386.527,97
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL otros pasivos financieros a largo plazo	440.612,06	386.527,97

Total pasivos financieros a lp	Importe 2024	Importe 2023
Pasivos financieros a coste amortizado	654.457,38	682.783,81
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL deudas a largo plazo	654.457,38	682.783,81

En la partida de “Otras deudas a largo plazo” a 31 de diciembre de 2024 están incluidos 130.274,10 euros correspondientes a fianzas y garantías recibidas de inquilinos y 288.142,43 euros a pagar a organismos públicos en 2033 cuando las dejen de estar calificadas como de protección oficial. Adicionalmente, se incluyen 22.195,53 euros del contrato de financiación suscrito en noviembre de 2024 con “Lexus Financial Services” por la compra de un elemento de transporte, a un 7,95% de interés anual, con cuotas de amortización mensual y vencimiento en diciembre de 2028.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

En el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” figura registrado el saldo contable a largo plazo de créditos y préstamos suscritos por la Sociedad con entidades de crédito cuyo detalle es el siguiente:

- ✓ Préstamo suscrito con CaixaBank, en fecha 21 de junio de 2007, por importe de 755.000 euros, y un tipo de interés igual al Euribor anual (con un suelo del 0%) más un diferencial del 1,65%. Su vencimiento es el 21 de junio de 2029, y se amortiza mediante cuotas mensuales. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre las 8 viviendas propiedad de la Sociedad situadas en el edificio de la calle Pujades 168-170. El importe pendiente a largo plazo es de 176.498 euros y a corto plazo de 45.930,09, registrado bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo”.
- ✓ Préstamo suscrito con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“BBVA”), en fecha 20 de diciembre de 2023, por importe de 50.000 euros, y un tipo de interés fijo anual del 4,70%. Su vencimiento es el 20 de diciembre de 2030, y se amortiza mediante cuotas mensuales. El importe pendiente a largo plazo es de 37.347,32 euros y a corto plazo de 6.474,69 euros, registrado bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo”.

a.4) Pasivos financieros a corto plazo:

Deudas con entidades de crédito corto plazo	Importe 2024	Importe 2023
Pasivos financieros a coste amortizado	553.476,04	336.949,18
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	553.476,04	336.949,18

Otras deudas a corto plazo	Importe 2024	Importe 2023
Pasivos financieros a coste amortizado	20.514,80	22.197,01
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	20.514,80	22.197,01

Total pasivos financieros a cp	Importe 2024	Importe 2023
Pasivos financieros a coste amortizado	573.990,84	359.146,19
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Cartera de negociación		
- Designados		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	573.990,84	359.146,19

Las Deudas con entidades de crédito a corto plazo incluyen el saldo contable a corto plazo por los créditos y préstamos suscritos por la Sociedad con las entidades de crédito descritos anteriormente, y adicionalmente por los siguientes:

- ✓ Crédito mercantil en cuenta corriente, renovable anualmente, suscrito con Banco de Sabadell, S.A. el 19 de febrero de 2024 con un límite de 500.000 euros. El tipo de interés es igual al Euribor anual más un diferencial del 1,25% (con un suelo del 1% y un máximo del 12%) pagadero mensualmente. La fecha de vencimiento definitivo del crédito es el 31 de enero de 2029 y el límite disponible del mismo se rebaja a razón de 50.000 euros anuales. El crédito está garantizado por hipoteca constituida sobre el local comercial de la Sociedad situado en la Ronda de la Universidad 16 (Barcelona) y como fiador por el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad. El saldo a 31 de diciembre de 2024 es de 101.488,83 euros.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

- ✓ Crédito en cuenta corriente, renovable anualmente, con un límite de 150.000 euros suscrito con Banco Santander, S.A. (“Santander”), en fecha 30 de octubre de 2020. El tipo de interés fijo anual es del 2,75% pagadero trimestralmente. La fecha de vencimiento máxima es el 30 de octubre de 2026. El principal del préstamo está garantizado con aval del ICO, al amparo del Real Decreto-ley 8/2020 de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. El saldo a 31 de diciembre de 2024 es de 149.582,43 euros.
- ✓ Préstamo con Banque Lombard Odier & Cie, S.A. (“Lombard Odier”) formalizado en el ejercicio 2024 a un tipo de interés del 3,87% y con vencimiento el 16 de enero de 2025. Tiene como garantía la pignoración a favor del banco de una cartera de inversiones de la Sociedad en activos financieros por importe de 650.000 euros, registradas bajo el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo. El saldo a 31 de diciembre de 2024 es de 250.000 euros.

El 29 de enero de 2025, la Sociedad suscribió un préstamo con Mora Banc Grup, S.A. por un importe de 250.000 euros, un tipo de interés igual al Euribor anual (con un suelo del 0%) más un diferencial del 1,00%, y amortización mensual hasta el 5 de febrero de 2040. El importe del préstamo fue destinado, junto a fondos propios de la Sociedad, para la adquisición el mismo 29 de enero de 2025 de 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento situadas en Andorra por un precio de 872.000 euros (véase Nota 5). El préstamo está garantizado por hipoteca constituida sobre la vivienda y plazas de aparcamiento antes referidas y como fiador por el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad.

b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos:

Se informan los importes que vencen en cada uno de los cinco próximos años de los pasivos financieros:

	Vencimiento en años						TOTAL
	2025	2026	2027	2028	2029	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	553.476,04	54.646,11	56.983,56	59.421,13	34.608,44	8.186,08	767.321,36
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas	270,58					440.612,06	440.882,64
Deudas con emp. grupo y asociadas							
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores							
Otros acreedores	20.244,22						20.244,22
Deuda con características especiales							
TOTAL	573.990,84	54.646,11	56.983,56	59.421,13	34.608,44	448.798,14	1.228.448,22

En el ejercicio 2023, el detalle era el siguiente:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	336.949,18			26.346,50		269.909,34	633.205,02
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas						386.527,97	386.527,97
Deudas con emp. grupo y asociadas							
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores							
Otros acreedores	22.017,01						22.017,01
Deuda con características especiales							
TOTAL	358.966,19			26.346,50		656.437,31	1.041.750,00

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

La sociedad no ha incumplido, en ningún caso, las condiciones contractuales ni está en situación de impago.

8.2- PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Capital

A 31 de diciembre de 2024 el capital social es de 132.220 euros, representado por 2.200 acciones ordinarias, nominativas, de 60,10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a 2.200, ambas inclusive, acumulables e indivisibles, integrantes de una única clase y serie.

Para cumplir los requisitos de una sociedad SOCIMI la sociedad tendrá que ampliar capital hasta los 5 millones de euros en un plazo no superior al 30 de septiembre de 2026.

A 31 de diciembre de 2024 el accionista principal posee el 99,91% del capital social de la Sociedad.

Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
Reserva Legal	26.444,00	26.444,00
Reservas voluntarias	3.332.213,68	3.534.593,44
Reserva de Capitalización	35.156,86	35.156,86
Reserva de Nivelación	103.792,39	113.891,82
	3.497.606,93	3.710.086,12

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, el 20% del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal de la Sociedad asciende a 26.444 euros encontrándose íntegramente dotada. De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

Reserva de Capitalización

La reserva de capitalización se presume indisponible hasta que transcurran los años previstos en la legislación vigente desde el ejercicio que se aplicó la reducción.

Reserva de Nivelación

La reserva de nivelación se presume indisponible hasta que transcurran los años previstos en la legislación vigente desde el ejercicio que se aplicó la reducción.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

Dividendos

El 4 de abril de 2024 el socio único de la Sociedad a esa fecha, ejerciendo la competencia de la Junta General, acordó la distribución a dividendos del resultado del ejercicio 2023 por un importe total de 10.069,02 euros, los cuales ya habían sido distribuidos y pagados como dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023.

El 31 de diciembre de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por importe de 200.000 €, una vez analizado el Estado Contable de Previsión de Liquidez siguiente aportado por el administrador único de la Sociedad. Asimismo, se acordó la distribución de un dividendo de importe 243.917,01 euros con cargo a reservas voluntarias.

Ajustes por cambio de valor

Al cierre del ejercicio 2024, los ajustes por la valoración a valor razonable de los activos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (nota 8.1), ascienden a 119.727,66 euros (108.948,19 euros en el ejercicio anterior)

9 - EXISTENCIAS

El saldo del epígrafe de existencias es de 1.709.873,68 euros (1.552.369,30 € en el ejercicio anterior). Se compone de las siguientes partidas:

- Finca en Palafrugell (Girona) que finalizó su construcción en 2023 y cuyo valor en libros asciende a 1.461.245,30 euros.
- Anticipos entregados a cuenta de futuras compraventas de inmuebles por importe de 248.628,38 euros.

A fecha de formulación de esta memoria la finca de Palafrugell está arrendada como vivienda habitual a uno de los administradores de la Sociedad, en virtud de contrato de arrendamiento suscrito el 1 de enero de 2025, conforme a lo dispuesto en la LAU. No obstante, la intencionalidad de la Sociedad en relación con esta finca es su enajenación, por lo que se mantiene en el epígrafe de existencias.

10 - MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional de la sociedad es el euro y no tiene ningún elemento de activo o pasivo denominada en moneda extranjera.

11 – ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad ha optado por la aplicación del Régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en el artículo 9 de la Ley 11/2009 por lo que tributa al tipo de gravamen del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

Saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

	Saldos deudores	
	2024	2023
Activos por impuesto corriente	1.187,40	
Activos por impuesto diferido	5.037,62	5.037,62
Total	6.225,02	5.037,62

	Saldos acreedores	
	2024	2023
HP Acreedora por IVA	8.765,19	16.713,08
HP Acreedora por IRPF	88.453,43	10.172,74
HP Acreedora por IS ejercicios anteriores		
HP Acreedora por IS		4.796,63
Seguridad Social Acreedora	554,21	483,21
Total	97.772,83	32.165,66

Conciliación del resultado contable y la base imponible

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal de SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades.

Activos y pasivos por impuesto diferido

A continuación, se detallan las diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio:

Correcciones Temporarias

Descripción	Aumento	Disminución
Reserva de nivelación (art. 105 LIS)	7.519,93	
Total	7.519,93	

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley/2021

Ejercicio 2024	
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	3.683.642,12
b)Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	0
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	0
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 15%	0
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	0
d. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	0
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	200.000,00
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del general	0
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	0
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	0
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	200.000,00
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	243.917,01
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	243.917,01
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15%	
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	
d. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	31/12/2024

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Inmueble	Fecha adquisición
	BALMES, 59 4º-1ª BCN	09/05/2003
	BALMES, 59 5º-1ª - BCN	09/05/2003
	ENRIQUE GRANADOS, 127-129 2º.1ª BCN	18/05/2012
	GRAN VIA DE LAS CORTS CATALANES, 618 3º-1ª BCN	24/01/2000
	PUJADES, 168-170 1º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 1º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 2º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 2º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 3º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 3º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 4º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 4º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 5º-1ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 5º-2ª BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 LOCAL A BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 1 (3º-3ª) BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 10 (1º-1ª)+TRASTERO 5,45M2 - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 12 (5º-4ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 14 (1º-3ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 16 (2º-2ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 3 (3º-2ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 5 (2º-4ª) - BCN	04/05/2011
	PUJADES, 168-170 PARKING 7 (5º-2ª) -BCN	04/05/2011
	RONDA UNIVERDIDAD, 16 - BCN	11/03/1997
	EL GINESTAR/ palafrugell - GIRONA	20/01/2017
	PISO NACIONS UNIDES ESCALDES-ANDORRA	29/01/2025
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.		
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado i del artículo 3 de esta Ley	Activo identificado en nota f)	
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.		

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

12 - INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 proviene de los ingresos por alquileres de los inmuebles alquilados y de otros ingresos de importe 30.000 euros correspondientes a honorarios de gestión por la venta de un edificio propiedad de otra sociedad.

b) Las cargas sociales de la partida de “Gastos de personal” se desglosan de la siguiente forma:

Concepto	Importe 2024	Importe 2023
Cargas sociales	5.270,16	4.835,84
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	5.270,16	4.835,84
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales		

El número medio de empleados en el ejercicio 2024 al igual que en el ejercicio 2023, que coincide con el personal a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 es de una mujer.

c) El desglose de “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Concepto	Importe 2024	Importe 2023
Otros gastos de explotación	197.589,00	160.551,40
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales	438,56	
b) Resto de gastos de explotación	197.150,44	160.551,40

	2024	2023
Arrendamientos	1.220,00	
Reparaciones	22.456,70	38.191,37
Servicios profesionales	58.786,33	17.476,50
Seguros	5.023,87	5.035,64
Servicios bancarios	10.685,54	12.675,17
Suministros	11.930,42	11.157,51
Otros gastos de explotación	54.704,10	45.320,32
Servicios Exteriores	164.806,96	129.856,51
Tributos	32.343,48	30.694,89
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	438,56	
TOTAL OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	197.589,00	160.551,40

13 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Sin perjuicio de las eventuales consecuencias que pueden derivarse de la titularidad de inmuebles en propiedad, así como de la actividad desarrollada en los mismos, a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental, ni es conocedor de las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. A59095901

14 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos posteriores al cierre significativos que afecten a la capacidad de evaluación de estas cuentas anuales ni que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

15 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las remuneraciones a los miembros del Órgano de Administración en el ejercicio 2024 han ascendido a 35.000,02 euros (120.435,92 euros en 2023). El 6 de febrero de 2025, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó que el importe total máximo anual de retribución para el conjunto de los consejeros se fijaría en 125.000 euros.

Durante el ejercicio 2024 se ha facturado y cobrado a uno de los miembros del Consejo de Administración 6.915,36 euros en concepto de alquiler.

En cumplimiento de la obligación establecida en el art. 229.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que no ostentan participación ni desempeñan cargos en otras sociedades con el mismo u análogo objeto social.

16 - OTRA INFORMACIÓN

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2024 los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas por el auditor de la Sociedad, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido de 5.800 euros (5.600 euros en el ejercicio anterior)

17 - DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

18 - INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO, SEGÚN MODIFICACIÓN DE LA LEY 18/2022, DE 28 DE SEPTIEMBRE, Y SEGÚN EL ARTÍCULO 6 DE LA RESOLUCIÓN DE 29 DE ENERO DE 2016, DEL INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio, así como las ratios de las operaciones pagadas y de las operaciones pendientes de pago:

MEMORIA 2024 (NORMAL)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

A59095901

	2024
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	5,89
Ratio de operaciones pagadas	4,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	12,00
	Importe
Total pagos realizados	333.609,72
Total pagos pendientes	16.040,09

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario:

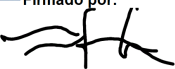
	2024	
	Importe	%
Volumen Monetario	137.521	41,22%
Número de facturas	265	66,25%

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. formulan las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 26 más el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio neto y Estado de Flujos de Efectivo anexos.

Barcelona, a 31 de marzo de 2025

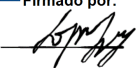
Firmado por:



84F778DCD16A46E...

D. Narciso López Grau (Presidente y Consejero Delegado)

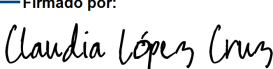
Firmado por:



1C42EE78DBB0435...

Dña. Eugenia López Cruz (Consejera)

Firmado por:



D28A219F3D8F43B...

Dña. Claudia López Cruz (Consejera)

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2024

Dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, se formula el presente informe de gestión de la Sociedad relativo al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2024

1.- Evolución de los negocios y situación de la sociedad.

La sociedad GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. se constituyó el año 1989 con la denominación social de GESRENTA BCN, S.L. Actualmente tiene su domicilio social y fiscal en CL PARIS, 45, EN, 3, 08029, BARCELONA, BARCELONA.

En el ejercicio 2024 se transformó en Sociedad Anónima y optó por la opción del régimen fiscal especial previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario (SOCIMI). Asimismo, cambió de denominación social a la de GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

En 2024 el Importe neto de la Cifra de Negocios ha ascendido a 426.559,97 Euros, lo que ha permitido obtener unos resultados antes de impuestos de 214.567,41 euros. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha desarrollado su actividad en el negocio de alquiler de viviendas y locales.

La política de inversiones de la Sociedad se centra principalmente en los activos considerados como estratégicos.

2.- Principales riesgos e incertidumbres

El negocio y las actividades de Gesrenta están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la misma, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un impacto sustancial en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

2.1. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Dada la concentración de inmuebles de la Sociedad en la ciudad de Barcelona, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en la ciudad de Barcelona, Cataluña, España o en la Zona Euro podría afectar negativamente a la Sociedad.

2.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

El accionista principal tiene una influencia significativa en la Sociedad y sus intereses pueden diferir del resto de accionistas.

2.3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

La Sociedad está sujeta a los riesgos asociados a la deuda con entidades financieras.

2.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.

2.5. Riesgos de carácter fiscal.

La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente.

3.- Hechos posteriores

Durante el primer trimestre de 2025 no se han producido hechos posteriores al cierre del 2024 que afecten de forma significativa a estas cuentas anuales.

En julio 2024 la Junta General de Accionistas aprobó una inversión en una promoción inmobiliaria situada en Andorra cuya compraventa de produjo en enero del 2025 por importe de 872.000 euros.

El 29 de enero de 2025 la suscripción de un préstamo con Mora Banc por un importe de 250.000 euros, un tipo de interés igual al Euribor anual (con un suelo del 0%) más un diferencia del 1,00%, y amortización mensual hasta el 5 de febrero de 2040. El préstamo está garantizado por hipoteca constituida sobre la vivienda y plazas de aparcamiento en Andorra indicadas anteriormente y como fiador por D. Narciso López Grau.

4.- Evolución previsible de la Sociedad.

La Sociedad estructura la estrategia y el plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas, en línea con el régimen SOCIMI al que está acogido.

A futuro las inversiones de la Sociedad continuaran centradas fundamentalmente en la adquisición de inmuebles de alta calidad y en zonas de primer nivel, de la misma tipología que los activos que tiene en cartera actualmente, pero principalmente en otras zonas geográficas como Madrid.

Gesrenta tiene previsto conservar la cartera de inmuebles en su propiedad a largo plazo. No obstante, dentro de su estrategia, la Sociedad tiene previsto una rotación puntual de activos para diversificar geográficamente.

El objetivo de la Sociedad es mantener un endeudamiento moderado.

5.- Actividades en materia de investigación y desarrollo.

Durante el presente ejercicio no se han llevado a cabo actividades de investigación y desarrollo.

6.- Adquisiciones y enajenaciones de acciones propias.

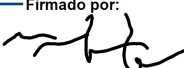
Al cierre del ejercicio 2024 no existen acciones propias en poder de la Sociedad.

7.- Periodo medio de pago a proveedores

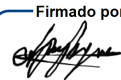
El período medio de pago a proveedores es de 5,89 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable en el ejercicio 2024.

En Barcelona, a 31 de marzo de 2025

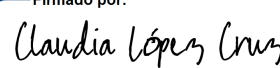
D. Narciso López Grau (Presidente y
Consejero Delegado)

Firmado por:

84F778DCD16A46E...

Dña. Eugenia López Cruz (Consejera)

Firmado por:

1C42EE78DBB0435...

Dña. Claudia López Cruz (Consejera)

Firmado por:

D28A219F3D8F43B...

ANEXO II. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, junto con el correspondiente informe de auditoría.



GESRENTA BCN, SL.

Informe de auditoría de Cuentas Anuales
abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales del ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2023

Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

Al socio único de GESRENTA BCN, S.L.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de GESRENTA BCN, S.L (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos

Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la sociedad tiene como actividad el alquiler de inmuebles. El importe neto de la cifra de negocios de la sociedad se corresponde con las facturas emitidas de forma periódica a los inquilinos de los inmuebles de la Sociedad. La cifra neta de negocios incluye numerosas transacciones de importes repetitivos en la mayoría de los meses del año y es la partida más significativa de la cuenta de resultados de la Entidad. En consecuencia, tratándose de un indicador clave de la actividad de la Entidad, hemos considerado este aspecto como relevante en nuestra auditoría, especialmente en lo que se refiere a su registro por el importe y en el periodo correspondiente.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento de los procesos establecidos por la Entidad para el registro de los ingresos, la evaluación de los criterios de reconocimiento de ingresos, así como la realización de pruebas de detalle sobre una muestra de transacciones de alquiler, verificando el correcto registro de las operaciones. Finalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 no fueron auditadas por no estar la sociedad sometida a auditoría obligatoria.

Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

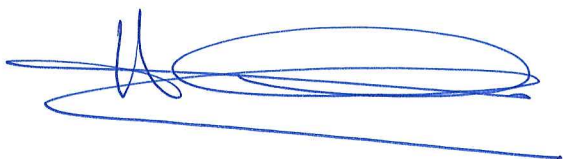
Nos comunicamos con el administrador de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

2 de abril de 2024

MARCA CARDINAL AUDIT, S.L.P.
ROAC N.º S2211



Eva Aldeguer Vidal
ROAC N.º 17.945

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

MARCA CARDINAL AUDIT,
S.L.P.

2024 Núm. 20/24/03316

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Listado Estados Contables de
GESRENTA BCN, S.L.U.

Balance de Situación

ACTIVO	Nota	2023	2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.460.886,30	2.679.396,14
I. Inmovilizado intangible		0,00	130,48
II. Inmovilizado material		2.601.542,38	2.640.611,28
III. Inversiones inmobiliarias		0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo		854.306,30	33.616,76
VI. Activos por impuesto diferido		5.037,62	5.037,62
VII. Deudores comerciales no corrientes		0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE		1.621.669,59	2.363.180,16
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
II. Existencias		1.552.369,30	1.450.490,74
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.054,74	-25.486,65
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		0,00	-26.541,39
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		0,00	-26.541,39
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		0,00	0,00
3. Otros deudores		1.054,74	1.054,74
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo		0,00	1.075.977,16
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		68.245,55	-137.801,09
TOTAL ACTIVO (A+B)		5.082.555,89	5.042.576,30

46109808Y
NARCISO
LOPEZ (R:
B59095901)

Firmado digitalmente
por 46109808Y
NARCISO LOPEZ (R:
B59095901)
Fecha: 2024.03.28
10:05:05 +01'00'

Listado Estados Contables de
GESRENTA BCN, S.L.U.

PASIVO	Nota	2023	2022
A) PATRIMONIO NETO		3.982.692,13	3.809.267,73
A-1) Fondos propios		3.873.743,94	3.842.180,02
I. Capital		132.220,00	132.220,00
1. Capital escriturado		132.220,00	132.220,00
2. (Capital no exigido)		0,00	0,00
II. Prima de emisión		0,00	0,00
III. Reservas		3.710.086,12	3.586.233,74
1. Reserva de capitalización		35.156,86	35.156,86
2. Otras reservas		3.674.929,26	3.551.076,88
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		0,00	0,00
VI. Otras aportaciones de socios		0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio		41.506,84	123.726,28
VIII. (Dividendo a cuenta)		-10.069,02	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambios de valor		108.948,19	-32.912,29
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE		708.731,91	457.373,55
I. Provisiones a largo plazo		0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo		682.783,81	427.916,29
1. Deudas con entidades de crédito		296.255,84	380.164,42
2. Acreedores por arrendamiento financiero		0,00	0,00
3. Otras deudas a largo plazo		386.527,97	47.751,87
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido		25.948,10	29.457,26
V. Periodificaciones a largo plazo		0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		391.131,85	775.935,02
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo		336.949,18	351.698,32
1. Deudas con entidades de crédito		336.949,18	200.068,09
2. Acreedores por arrendamiento financiero		0,00	0,00
3. Otras deudas a corto plazo		0,00	151.630,23
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		54.182,67	424.236,70
1. Proveedores		180,00	0,00
a) Proveedores a largo plazo		0,00	0,00
b) Proveedores a corto plazo		180,00	0,00
2. Otros acreedores		54.002,67	424.236,70
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		5.082.555,89	5.042.576,30

46109808Y
NARCISO
LOPEZ (R:
B59095901)

Firmado digitalmente
por 46109808Y
NARCISO LOPEZ (R:
B59095901)
Fecha: 2024.03.28
10:05:28 +01'00'

Listado Estados Contables de
GESRENTA BCN, S.L.U.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

	Nota	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		0,00	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		373.762,91	341.158,37
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos		0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación		0,00	0,00
6. Gastos de personal		22.059,00	264.708,00
7. Otros gastos de explotación		-140.391,76	-230.821,64
8. Amortización del inmovilizado		-160.551,40	-153.525,97
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-44.147,59	-42.914,96
10. Excesos de provisiones		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		0,00	0,00
13. Otros resultados		0,00	0,00
		521,83	3.074,16
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		51.252,99	181.677,96
14. Ingresos financieros		24.905,99	6.757,85
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		0,00	0,00
b) Otros ingresos financieros		24.905,99	6.757,85
15. Gastos financieros		-30.710,00	-15.050,95
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		4.858,06	0,00
17. Diferencias de cambio		2.263,41	-61,55
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	-8.215,29
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros		0,00	0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores		0,00	0,00
c) Resto de ingresos y gastos		0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		1.317,46	-16.569,94
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		52.570,45	165.108,02
20. Impuestos sobre beneficios		-11.063,61	-41.381,74
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)		41.506,84	123.726,28

46109808Y

NARCISO LOPEZ

(R: B59095901)

Firmado digitalmente
por 46109808Y NARCISO
LOPEZ (R: B59095901)
Fecha: 2024.03.28
10:05:49 +01'00'

- 01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**
- 03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
- 04 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 05 - ACTIVOS FINANCIEROS**
- 06 - PASIVOS FINANCIEROS**
- 07- EXISTENCIAS**
- 08 - FONDOS PROPIOS**
- 09 - SITUACIÓN FISCAL**
- 10 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 11 - OTRA INFORMACIÓN**
- 12- HECHOS POSTERIORES**

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad GESRENTA BCN, S.L., a que se refiere la presente memoria se constituyó el año 1989 y tiene su domicilio social y fiscal en CL VILLARROEL, 216, 3, 1, 08036, BARCELONA, BARCELONA. El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad limitada.

ACTIVIDAD:

La Sociedad tiene como actividad principal:
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

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

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2023 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

4. Comparación de la información:

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros del ejercicio actual con los del ejercicio anterior, excepto por la reclasificación de varias partidas que figuraban históricamente en el corto plazo, y se han reclasificado al largo plazo en el presente ejercicio:

- Depósitos y fianzas de inquilinos que alquilan los pisos, parkings y locales de la Sociedad, que figuran en el pasivo.
- Inversiones financieras mantenidas durante varios años en el balance, que figuran en el activo.
- Otros acreedores con deudas que tienen vencimiento a más de 12 meses.

Asimismo, las deudas bancarias por préstamos cuyo vencimiento se produce en los próximos 12 meses tras el cierre del ejercicio, se han reclasificado en el corto plazo:

- Préstamos bancarios.

5. Elementos recogidos en varias partidas:

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

6. Cambios en criterios contables:

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

7. Corrección de errores:

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

03 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

1. Inmovilizado intangible:

a) Coste:

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

No existe fondo de comercio en balance de la sociedad.

b) Amortizaciones:

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada que se han considerado que son 4 años.

c) Deterioro de valor:

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

2. Inmovilizado material:

a) Coste:

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

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

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

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

MEMORIA 2023(ABREVIADA)
GESRENTA BCN, S.L. **B59095901**

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado.

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

b) Amortizaciones:

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

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	7
Equipos para procesos de información	4

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

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

c) Deterioro de valor:

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

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

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

3. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

No hay terrenos ni construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias en el balance de la empresa.

4. Permutas:

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

5. Activos financieros y pasivos financieros:

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Se incluirá en esta categoría todo activo financiero salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

a) Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).

b) Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o

c) Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Posteriormente, la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste amortizado

Se incluirán en esta categoría los activos financieros, incluso cuando estén admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivos derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, no obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluirán en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales den lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo como activo financiero a coste amortizado. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable regulada en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

MEMORIA 2023(ABREVIADA)

GESRENTA BCN, S.L. B59095901

Se valorarán inicialmente por su valor razonable. Posteriormente, los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

Se incluirán en esta categoría:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro

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

Pasivos financieros a coste amortizado.

Se incluirán en esta categoría todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable, que será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal.

Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado, aunque los débitos por vencimiento no superior a un año continuarán valorándose por su valor nominal.

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

Se incluirán en esta categoría los pasivos financieros que se mantienen para negociar, y que desde el momento del reconocimiento inicial han sido designados por la entidad para contabilizarlos al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y excepcionalmente los pasivos financieros híbridos-

Se valorarán inicialmente por su valor razonable que será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente, se valorarán a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Correcciones valorativas por deterioro

En los activos financieros a coste amortizado, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse 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 consecuencia de eventos posteriores a su reconocimiento inicial.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos posteriores a su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

En los activos financieros a coste al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la empresa ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

MEMORIA 2023(ABREVIADA)

GESRENTA BCN, S.L. B59095901

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

7. Existencias:

Los bienes, servicios y otros activos comprendidos en las existencias están valorados al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunos.

Posteriormente, si el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Excepcionalmente, los intermediarios que comercialicen materias primas cotizadas podrán valorar sus existencias al valor razonable menos los costes de venta siempre y cuando con ellos se elimine o reduzca de forma significativa una «asimetría contable» que surgiría en otro caso por no reconocer estos activos a valor razonable. En tal caso, la variación de valor se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Transacciones en moneda extranjera:

No existen transacciones en moneda extranjera.

9. Impuesto sobre beneficios:

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por 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. Estos 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 temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

10. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán

MEMORIA 2023(ABREVIADA)
GESRENTA BCN, S.L. **B59095901**

incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

La empresa tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

11. Provisiones y contingencias:

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

12. Gastos de personal: compromisos por pensiones:

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

13. Subvenciones, donaciones y legados:

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

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

14. Combinaciones de negocios:

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

15. Negocios conjuntos:

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

16. Transacciones entre partes vinculadas:

No existen transacciones entre partes vinculadas.

04 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

1. Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

MEMORIA 2023(ABREVIADA)

GESRENTA BCN, S.L. B59095901

Movimiento del inmovilizado intangible	Importe 2023	Importe 2022
SALDO INICIAL BRUTO	778,30	778,30
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	778,30	778,30

Movimientos amortización inmovilizado intangible	Importe 2023	Importe 2022
SALDO INICIAL BRUTO	647,82	388,41
(+) Aumento por dotaciones	130,48	259,41
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	778,30	647,82

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2023	Importe 2022
SALDO INICIAL BRUTO	3.329.828,61	3.318.827,44
(+) Entradas	4.948,21	11.001,17
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	3.334.776,82	3.329.828,61

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2023	Importe 2022
SALDO INICIAL BRUTO	689.217,33	646.561,78
(+) Aumento por dotaciones	44.017,11	42.655,55
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	733.234,44	689.217,33

La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

05 - ACTIVOS FINANCIEROS

1. A continuación, se muestra el movimiento de los activos financieros a largo plazo:

Créditos, derivados y otros lp	Importe 2023	Importe 2022
SALDO INICIAL	33.616,76	4.456,00
(+) Altas	251.069,96	33.616,76
(+) Traspasos y otras variaciones	635.693,89	
(-) Salidas y reducciones	-88.046,76	4.456,00
(-) Traspasos y otras variaciones	-27,55	
SALDO FINAL	854.306,30	33.616,76

Total activos financieros lp	Importe 2023	Importe 2022
SALDO INICIAL	33.616,76	4.456,00
(+) Altas	251.069,96	33.616,76
(+) Traspasos y otras variaciones	635.693,89	
(-) Salidas y reducciones	-86.046,76	4.456,00
(-) Traspasos y otras variaciones	-27,55	
SALDO FINAL	854.306,30	33.616,76

Tal como se informa en la nota 4 de esta memoria, la Sociedad ha decidido reclasificar, en el presente ejercicio, las inversiones financieras que figuraban históricamente a corto plazo, en el largo plazo₁ de

MEMORIA 2023(ABREVIADA)

GESRENTA BCN, S.L. B59095901

acuerdo con el criterio de mantener la cartera de valores varios años en el balance.

2. Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito:

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

3. Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

a) El valor razonable se determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

b) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La entidad GESRENTA BCN, S.L. no tiene vinculación con entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo, multigrupo o empresas asociadas.

06 - PASIVOS FINANCIEROS

Información sobre:

a) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2023:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	336.949,18			26.346,50		269.909,34	633.205,02
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas						386.527,97	386.527,97
Deudas con emp. grupo y asociadas							
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores							
Otros acreedores	22.017,01						22.017,01
Deuda con características especiales							
TOTAL	358.966,19			26.346,50		656.437,31	1.041.750,00

b) No existen deudas con garantía real.

c) No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

07 – EXISTENCIAS

El saldo de existencias es de 1.552.369,30 € y se compone de las siguientes partidas:

- Finca en Palafrugell (Girona) que ha finalizado su construcción en 2023.
 - Valor 1.461.245,30 €
- Arras entregadas a cuenta de la compraventa a realizar del inmueble en construcción en Andorra.
 - Valor 91.124,00 €

08 - FONDOS PROPIOS

La Sociedad ha repartido en el presente ejercicio un dividendo a cuenta para el accionista único,

MEMORIA 2023(ABREVIADA)

GESRENTA BCN, S.L. B59095901

por un importe bruto de 10.069,02 euros. En aplicación del artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comprobado, previamente a la decisión del socio único del reparto del dividendo a cuenta, que existe liquidez suficiente para realizar la transacción.

	Capital Social	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Reserva capitalización	Reserva de nivelación	Dividendo a cuenta	Resultado	Total Fondos Propios
Saldo 31.12.2022	132.220,00	26.444,00	3.410.741,06	35.156,86	113.891,82	0,00	123.726,28	3.842.180,02
Movimientos del 2022:								0,00
Reparto Dividendo								0,00
Distribución resultado 2022:			123.726,28				(123.726,28)	0,00
Otros movimientos						(10.069,02)		(10.069,02)
Resultado ejercicio							41.506,84	41.506,84
Saldo 31.12.2023	132.220,00	26.444,00	3.534.467,34	35.156,86	113.891,82	(10.069,02)	41.506,84	3.873.617,84

La empresa no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias.

09 - SITUACIÓN FISCAL

En el presente ejercicio el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 14.572,77 euros y a -3.509,16 el gasto por impuesto diferido.

10 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1. Las operaciones que pueden considerarse realizadas con partes vinculadas son las siguientes:

Arrendamiento de inmueble al socio único: 12.452,26 €

2. Las remuneraciones al personal de alta dirección son las siguientes:

Conceptos	Importe 2023	Importe 2022
Sueldos	120.435,92	211.384,64

11 - OTRA INFORMACIÓN

1. A continuación, se detalla la plantilla media de trabajadores total:

TOTAL EMPLEO MEDIO

Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
1,00	1,00

2. La empresa no tiene acuerdos que no figuren en el balance.

3. Honorarios de Auditoría:

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y por las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que pertenece el auditor, ascienden a 5.600 euros. No existen otros servicios prestados por el auditor de cuentas de la sociedad.

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

12 – HECHOS POSTERIORES

En el ejercicio 2024, la Sociedad ha iniciado el proceso de transformación a SOCIMI y prevé que a futuro esté regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, marco legal que regula a las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario.

Para cumplir los requisitos de una sociedad SOCIMI, GESRENTA BCN, S.L. deberá convertirse en una sociedad anónima, ampliará su capital hasta los 5 millones de euros hasta el 30 de junio de 2026 y dejará de tener un socio único.

Formuladas por el Administrador Único a 26 de marzo de 2024

**46109808Y NARCISO
LOPEZ (R: B59095901)**

Firmado digitalmente por
46109808Y NARCISO LOPEZ (R:
B59095901)
Fecha: 2024.03.26 11:39:35 +01'00'

Firmado por Narciso López Grau

ANEXO III. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE635054842024

Fecha: 17-09-2024

Hora: 17:07:29

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GZ752 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GZ75 - Otras comprobaciones censales

Asunto: PRESENTAR SOLICITUD O COMUNICACIÓN

Datos del interesado

NIF: A59095901

Nombre / Razón social: GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

Datos de contacto

Teléfono: 626769485

Correo electrónico: fiscal@alfegconsulting.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	SOLICITUD REGIMEN SOCIMI.pdf	SOLICITUD REGIMEN SOCIMI	32,53 MB	SHA-1	EF9BA9AE4B9F29EE2D6359D6 FCAEA6933D6769DA	QHWNY5KL6MLQTVWQ

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **YW9QF65V9UD5Z2JA** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.

ANEXO IV. Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Informe de Valoración

**Valoración de Cartera de Activos
Inmobiliarios en Barcelona
GESRENTA BCN S.L.U.**

Cliente: GESRENTA BCN S.L.U.
NºExpediente: 25-02660-02
**Finalidad: Asesoramiento sobre el valor de los activos
con destino al mercado regulado en el que cotice.**
Fecha: 31/12/2024

Luis Losantos Albacete
Representante de la Sociedad
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 10/04/2025 16:35:07

Índice

Alcance del Trabajo	4
1. Identificación y Estatus del Valorador	5
2. Independencia	5
3. Identificación del Cliente	5
4. Finalidad de la Valoración	5
5. Identificación del Activo a Valorar	5
6. Inspección	6
7. Comprobación de superficies	6
8. Factores Medioambientales	6
9. Condiciones urbanísticas	6
10. Contaminación	6
11. Deudas	7
12. Cláusulas Onerosas	7
13. Costes de Disposición y Responsabilidades	7
14. Documentación	7
15. Condiciones del Terreno	7
16. Servicios	7
17. Titular y tenencia	7
18. Bases de Valoración	8
19. Fecha de Valoración	8
20. Alcance de la Investigación	8
21. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas	8
22. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación	9
23. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)	9
24. Fecha del Informe de Valoración	9
Informe Descriptivo	10
1. ANÁLISIS DE MERCADO	11
1.1. Entorno Económico Nacional	11
1.2. Mercado Residencial Nacional	15
1.3. Mercado Residencial en Barcelona	21
2. ANÁLISIS DE LA CARTERA	24
2.1. Composición de la cartera por usos	25
2.2. Composición de la Cartera por ubicación	26
2.3. Composición de la Cartera por Estado de Ocupación	27
Valoración	28
3. VALORACIÓN	29
3.1. Método de Valoración	29
3.2. Principales hipótesis aplicadas a la Valoración	31
3.3. Valor de Mercado	33

Anexos	34
A.1. Valor de Mercado por Unidad	35
A.2. Fichas Activos Inmobiliarios	36

Alcance del Trabajo

1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de valoración ha sido preparado por Mónica Arduán Ortiz MRICS, Consultor de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (en adelante Gesvalt) y supervisado por Julio Gallego Tortuero MRICS, Manager de Advisory Real Estate de Gesvalt.

2. Independencia

Los honorarios totales ingresados por Gesvalt, de parte de GESRENTA BCN S.L.U u otras compañías que formen parte del mismo grupo, incluyendo los honorarios de este informe, son inferiores al 5% de los ingresos totales de Gesvalt.

En la elaboración de este informe, confirmamos que Gesvalt está actuando como valorador externo, como queda definido en las Normas de Valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), vigentes desde el 31 de enero de 2025. Confirmamos también nuestra condición de independencia para llevar a cabo este mandato.

informe de valoración ha sido preparado por Laura Liñán Morales, Consultor de Real Estate Advisory en Gesvalt, y supervisado por Julio Gallego Tortuero, MRICS, Manager de Advisory Services de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A

3. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad GESRENTA BCN S.L.U.

4. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es Asesoramiento sobre el Valor de los Activos con destino en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

5. Identificación del Activo a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de la cartera de 9 activos correspondientes a 14 viviendas, 8 plazas de aparcamiento y 2 locales comerciales ubicados en la ciudad de Barcelona, además de 1 vivienda en el municipio de Palafrugell, de la provincia de Gerona.

#	Activo	Uso
1	Balmes 59, 4º1	Vivienda
2	Balmes 59, 5º1	Vivienda
3	Gran Vía de las Cortes Catalanas 618	Vivienda
4	Enric Granados 127	Vivienda
5	Pujades 168	Viviendas
6	Llacuna 54	Parking
7	Pujades 168	Local comercial
8	Ronda Universidad 16	Local comercial
9	Ginestar- Palafrugell	Vivienda

Los activos se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una cartera, por lo que no se han tenido en cuenta eventuales deducciones o valores adicionales asociados a la venta conjunta de una parte de la totalidad de la cartera. La cifra dada como resultado es la suma del total de los valores de mercado de los diferentes inmuebles de la cartera no debería ser considerada como el valor del conjunto.

6. Inspección

No se han inspeccionado los activos al tratarse de una actualización. No obstante, se ha realizó inspección visual de las propiedades valoradas en 2024 por D. Gonzalo de Salvador Robert (Barcelona) y D. Llorenç Vallés Botey (Palafrugel), técnicos competentes de Gesvalt. Asimismo, se ha realizado un análisis de la información suministrada por GESRENTA BCN S.L.U. En el informe se incluyen las fichas correspondientes a cada propiedad, que se detallan sus características específicas y los datos relevantes considerados para su valoración.

7. Comprobación de superficies

No se ha efectuado una medición de las distintas propiedades y para su valoración se ha adoptado en cada caso la superficie contractual o registral facilitada por GESRENTA BCN S.L.U.

8. Factores Medioambientales

Por parte de Gesvalt no se ha realizado ningún estudio medioambiental o geológico de las diversas propiedades, ni se tiene constancia de que haya sido realizado por otras instancias. Tampoco se han investigado los usos pasados o presentes de las propiedades o de los terrenos o edificios adyacentes o cercanos para establecer si hay riesgo de contaminación, por lo que se ha asumido que ésta no se da en ninguno de los casos.

9. Condiciones urbanísticas

No se han realizado consultas ante los organismos oficiales competentes sobre la situación urbanística de cada propiedad y el estado de las gestiones pendientes, por lo que para las valoraciones se ha asumido la información proporcionada al respecto por GESRENTA BCN S.L.U.

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene en la página web de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

10. Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo

podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

11. Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, subcontratistas o cualquier técnico involucrado.

12. Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

13. Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

14. Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

15. Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

16. Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

17. Titular y tenencia

Se ha dispuesto de documentación relativa a la titularidad o tenencia de las propiedades proporcionada por GESRENTA BCN S.L.U.

18. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”), vigentes desde el 31 de enero de 2025.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado de los inmuebles mencionados. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los planos, mapas y fotografías del Informe y Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

19. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **31 de diciembre de 2024**.

20. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en la valoración y el análisis de la información suministrada.

El informe debe ser considerado en su conjunto, con todas las informaciones, suposiciones y estimaciones que lo condicionan y que en los puntos correspondientes se indican expresamente. Si se demostraran incorrectas, habría que considerar los valores calculados.

Es recomendable que previamente a la aplicación de este informe a las finalidades para las que está previsto, se verifiquen las informaciones en que se basan y se compruebe la validez de las estimaciones y suposiciones realizadas.

21. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

El informe se basa en la información proporcionada por GESRENTA BCN S.L.U y su Departamento de Administración, por lo que su fiabilidad y exactitud queda determinada en la valoración. Si con posterioridad dicha información cambiara, Gesvalt se reserva el derecho a modificar consecuentemente el informe y la valoración. Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad y todos los datos que puedan afectar al valor son completos y correctos para el informe solicitado. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

22. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere. Las conclusiones alcanzadas representan la opinión de Gesvalt fundamentada en información facilitada por la Compañía y otras fuentes.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de Gesvalt.

23. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS actuales de Valoración y Evaluación ("Red Book") y las Normas Internacionales de Valoración (IVS), vigentes desde el 31 de enero de 2025.

24. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 10 de abril de 2025.

Informe Descriptivo

1. ANÁLISIS DE MERCADO

1.1. Entorno Económico Nacional

España se encuentra en un momento de moderada recuperación económica tras los efectos de la pandemia, persistente inflación y en un contexto global incierto. A pesar de ello la economía española continúa sólida y demostrando una elevada resiliencia ante la incertidumbre global. El turismo, los sólidos resultados de las exportaciones de servicios, gracias en parte a la recuperación de Europa, del consumo público, unido a una menor tasa de desempleo están siendo los principales motores de este impulso económico. En el contexto global, la reciente reelección de Donald Trump en las elecciones de EE. UU. podría alterar las dinámicas comerciales y políticas internacionales, con posibles repercusiones para la economía española.

En 2024, la economía española mostró un notable dinamismo, registrando un crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) del 3,2% en el conjunto del año, superando el incremento del 2,7% observado en 2023. Este desempeño destaca especialmente en el contexto europeo, donde la eurozona apenas creció un 0,7% en el mismo periodo. El BCE ha reducido por cuarta vez este año, los tipos de interés a mediados de diciembre de 2024 25pb, tras varias subidas desde 2022. En consecuencia, los tipos de interés aplicables a la facilidad de depósito, las operaciones principales de financiación y a la facilidad marginal de crédito han disminuido hasta el 3,00% y el 3,15% y el 3,40%, respectivamente. Se prevén nuevos recortes en un futuro próximo.

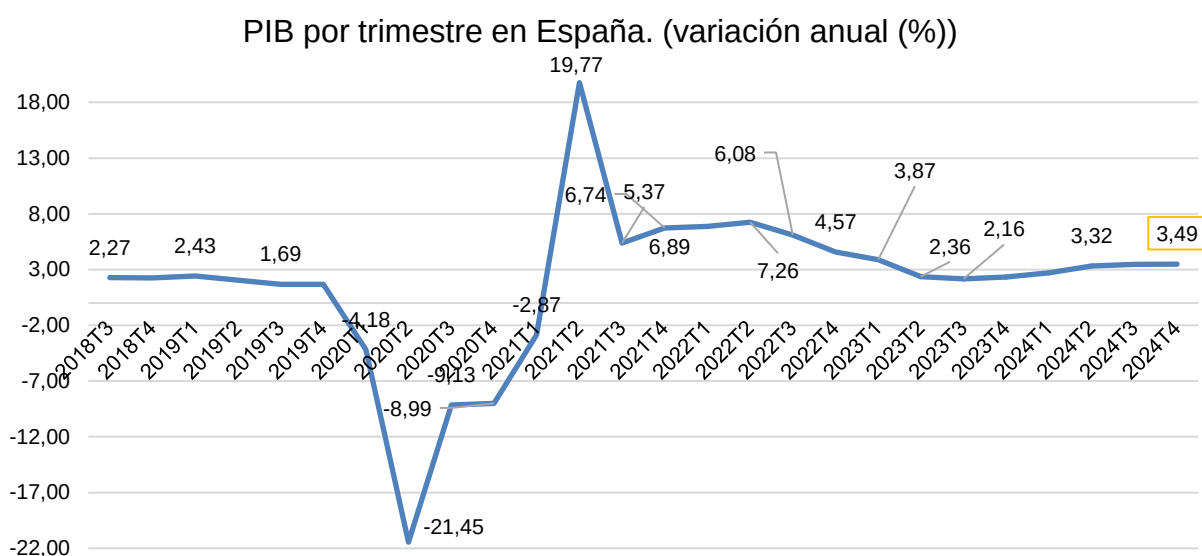
Las cifras generales:

Población (2024): 48,95 millones de habitantes.

Tasa de desempleo (4T 2024): 10,61%.

Renta per cápita (2023): 30.320 euros (+7,7% vs 2022).

PIB



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

En 2024, la economía española registró un crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) del 3,2%,

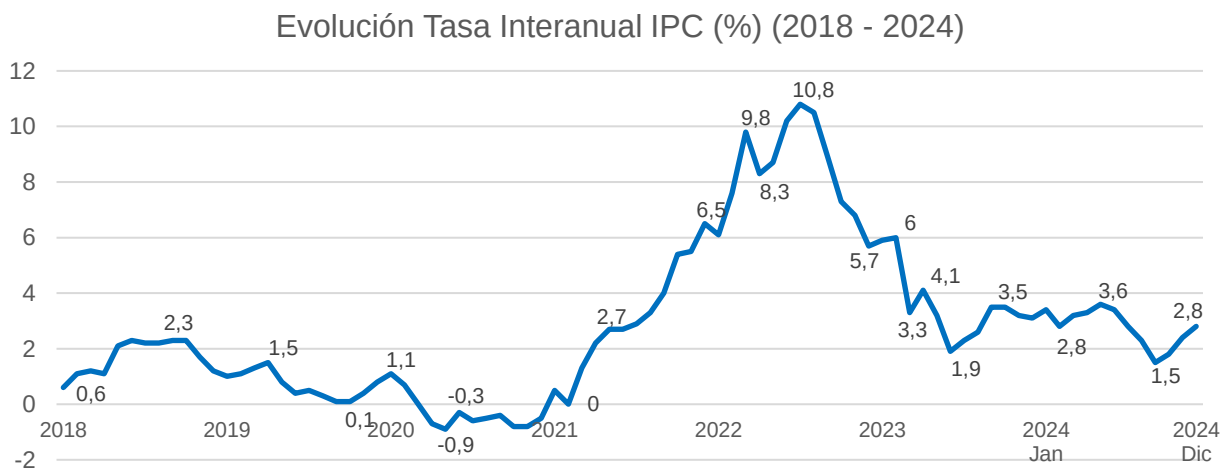
alcanzando un valor a precios corrientes de 1,593 billones de euros, lo que representa un incremento del 6,3% respecto a 2023 y establece un nuevo máximo histórico.

Durante el cuarto trimestre de 2024, el PIB español mantuvo un ritmo de crecimiento del 0,8% intertrimestral, con un Y-o-Y de 3,5% igualando el del trimestre anterior. Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por la demanda interna, con aportes significativos del consumo privado y la inversión.

El sector turístico y hostelero desempeñó un papel crucial en este crecimiento, alcanzando cifras récord y contribuyendo significativamente a la economía nacional. Además, la llegada de trabajadores extranjeros ayudó a compensar el envejecimiento poblacional, fortaleciendo el mercado laboral y apoyando el aumento del consumo.

Índice de Precios de Consumo (IPC)

La tasa avanzada de la variación interanual del IPC general para el mes de diciembre de 2024 se ha situado en el 2,8%, esta tasa se ha visto incrementada en 40 puntos básicos respecto a noviembre 2024. La media del año 2024 se encuentra en 2,78%. Se espera que la inflación general continúe en niveles similares o se modere ligeramente a inicios de 2025. En el siguiente gráfico podemos observar la evolución de la tasa interanual por meses donde podemos observar que la tasa ha repuntado desde septiembre, pero se mantiene por debajo de la del cierre del año pasado.



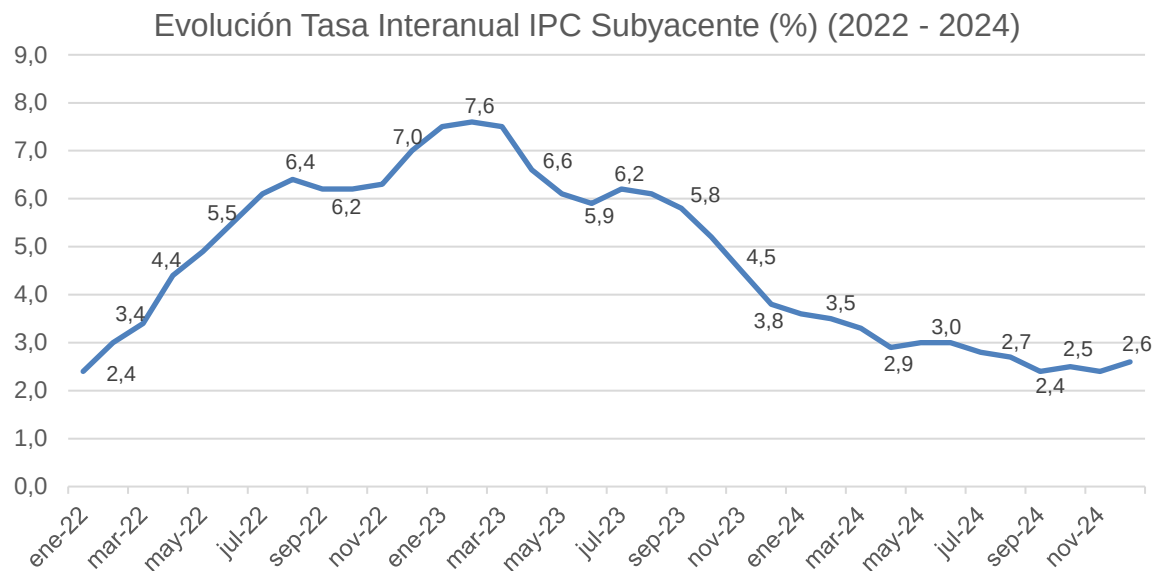
Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Hay que destacar que durante el 2022 se vivió una situación inflacionista que no se registraba desde los años 80, por lo que el Banco Central Europeo tomó medidas para alcanzar el objetivo de que esta se encuentre en valores cercanos al 2%. El que el índice de variación anual se vaya reduciendo no significa que los precios bajen, sino que estos suban en menor medida.

Los grupos con mayor repercusión mensual positiva en la tasa mensual del IPC fueron: Vivienda, con una tasa del 1,6% y una repercusión de 0,196, a causa del aumento de los precios de la electricidad. Vestido y calzado, que presentó una variación del 4,2%, de acuerdo con el INE.

La tasa de inflación de la zona euro subió en diciembre hasta el 2,4% interanual, dos décimas por encima de la lectura del mes anterior.

A continuación, mostramos la evolución del IPC subyacente (descartando alimentos frescos y productos energéticos), que como podemos observar ha estado a niveles muy altos y se está estabilizando.



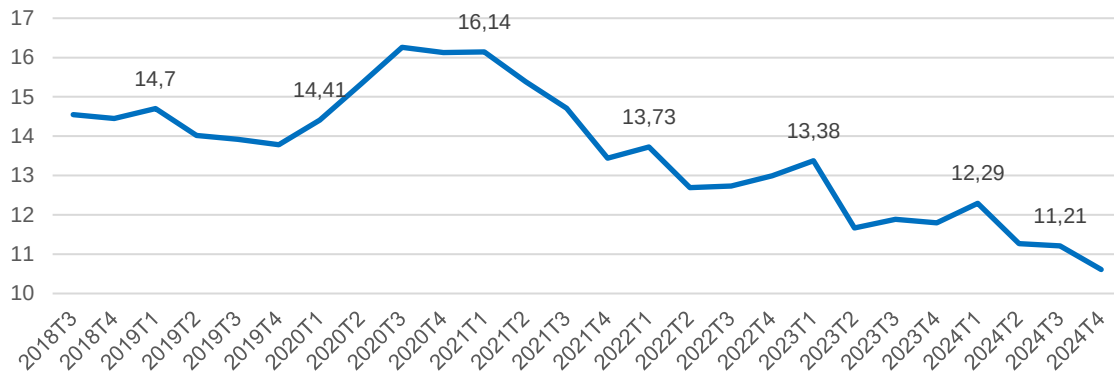
Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Podemos observar en la gráfica anterior, que muestra la tasa anual del indicador de la inflación subyacente hasta diciembre de 2024, cómo esta se modera desde inicios de 2023 y sitúa la tasa en línea con el IPC general. En diciembre de 2024 ha habido un ligero crecimiento en la variación respecto a noviembre de 2024 y sitúa la tasa en el 2,6% respecto al 2,4%. Sitúa su diferencial frente al IPC general en -20 puntos básicos.

Empleo

La tasa de desempleo en España según la EPA se situó en 10,61 % en el 3T de 2024 lo que supone un descenso de la tasa en 0,6 puntos respecto al trimestre anterior que se situaba en el 11,21%, En el último año esta tasa ha descendido en 1,19 puntos. El número de ocupados aumentó en 34.800 personas respecto al trimestre anterior y se situó en 21.857.900. En términos desestacionalizados la tasa de variación trimestral fue del 0,83%. El empleo creció en 468.100 personas en los 12 últimos meses. El paro bajó en 158.600 personas, hasta 2.595.500. En términos desestacionalizados descendió un 3,63%. En los 12 últimos meses se redujo en 265.300 personas.

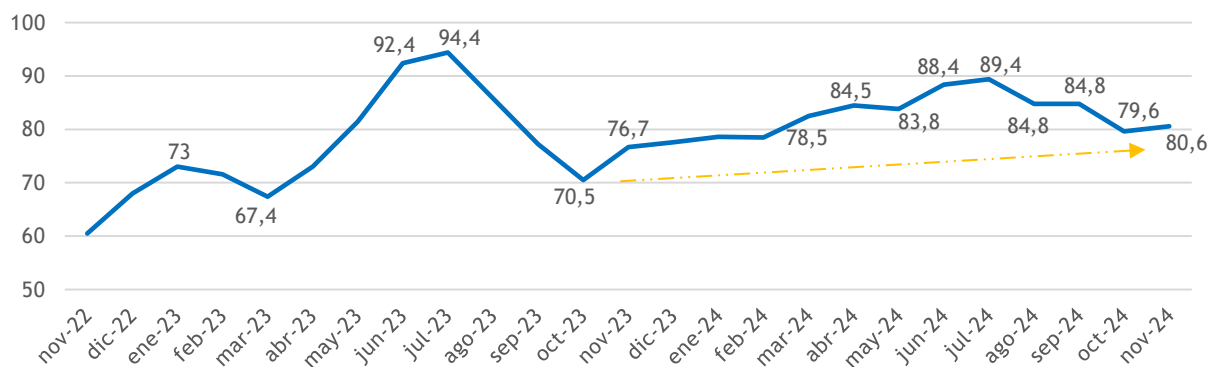
El número de La población activa descendió en 123.800 personas en el cuarto trimestre de 2024 y se situó en 24.453.300. El número de mujeres activas bajó en 49.200 y el de hombres en 74.600. Por nacionalidad, el número de activos disminuyó en el último trimestre en 149.800 entre los españoles, mientras que aumentó en 26.000 entre los extranjeros. El mayor incremento de empleo este trimestre se dio en Comunidad de Madrid (81.900 más). Y el mayor descenso en Illes Balears (-64.300).

Evolución Tasa de Paro en España (%) (EPA)

Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Indicador Mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

La confianza del consumidor varió positivamente en noviembre de 2024 en relación con el año anterior, hasta situarse en 80,6 puntos, según los últimos datos publicados por el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).

Evolución ICC Nov 22 - Nov 24 (%)

Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Si en noviembre del año pasado alcanzaba los 76,7pts., este noviembre de 2024 ha aumentado hasta los 80,6 pts., es decir, ha aumentado desde el mismo periodo de 2023 un total de 3,9 pts. El aumento respecto al mes de octubre 2024 es de 1 punto. El ICC se calcula como media aritmética de los balances de la situación actual de la economía familiar, de la economía española y del empleo, respecto a la que existía hace seis meses, y de las expectativas respectivas para los próximos seis meses, pudiendo tomar valores entre 0 y 200. En promedio, la confianza del consumidor llegó a 77,8 puntos en 2023, más de 10 puntos en comparación con de 2022. En lo que llevamos de 2024 la media se sitúa en 83,60. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 puntos en el índice de julio de 2012.

1.2. Mercado Residencial Nacional

Evolución del mercado residencial 4T 2024

Durante el cuarto trimestre de 2024, el precio de la vivienda en nuestro país continúa mostrando, en términos interanuales, la tendencia ascendente observada en trimestres anteriores. Además, dicho crecimiento se produce a un ritmo acelerado en comparación con los resultados del ejercicio 2023. En estos tres meses, a raíz del estudio con datos de Gesvalt, el incremento interanual ha sido del **10,6%** situándose en **1.701 €/m²**. Frente al resultado de los tres meses anteriores, el aumento ha sido del 2,6%. En consecuencia, aún persiste una notable incertidumbre respecto a la evolución futura de los precios de la vivienda. Si bien algunos indicadores sugieren posibles tendencias estabilizadoras, los datos actuales no permiten formular una proyección concluyente sobre el comportamiento del mercado.

Desde los valores máximos alcanzados en 2008, el valor de las viviendas en el país, se han depreciado un -20,6 %. A continuación, podemos observar una gráfica de la evolución de los precios medios de vivienda en España desde el año 2007 hasta el 4T 2024.

Precio medio vivienda	Variación anual precio	Variación respecto al máx. alcanzado
1.701 €/m²	+10,6 %	-20,6 % (4T24 / 4T07)



El número de visados de dirección de obra nueva en el acumulado hasta septiembre de 2024 alcanzó las 95.008 unidades, lo que supone un considerable incremento del 17,0% respecto al mismo periodo del año anterior. Por otro lado, el volumen de las certificaciones finales de obra presenta también un incremento en el acumulado, alcanzando la cifra de 70.507 con un incremento interanual del 6,6%.

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), calculado por Registradores, presenta una variación interanual en el tercer trimestre de 2024 del +2,2%, manteniendo un nivel de actividad superior al del año 2003, ejercicio que supone la base del índice.



Considerando a las proyecciones indicadas por el Banco de España, se espera que el crecimiento de la economía española sea moderado y tienda a la estabilización, con resultados ligeramente por encima de los pronosticados en el trimestre anterior. En este sentido, se espera que la relajación en las condiciones de financiación persista durante los próximos meses del año, algo que podría contribuir a un incremento en el ritmo de crecimiento del PIB durante los años 2025 y 2026.

El plazo medio de las nuevas hipotecas ha descendido hasta los 24,8 años, primer incremento tras una serie de variaciones decrecientes. Durante el tercer trimestre de 2024 ha aumentado levemente el Loan to Value hasta el 63,3%. La relajación de las condiciones de financiación se ve ya reflejada en la laxitud de las entidades financieras en concederlas, que han llevado a que el porcentaje de nuevos préstamos con un LTV superior al 80% se sitúe en el 8,2%. La ratio de préstamos dudosos ha aumentado en términos interanuales un 1,6%, situándose en un 2,53.



Según los últimos datos publicados, correspondientes al cierre al segundo trimestre de 2024, el esfuerzo teórico necesario por las familias para adquirir una vivienda refleja una notable estabilidad. Según el Banco de España, una familia de renta media necesitaría 7,1 años de esta para poder adquirir una vivienda.

En lo que respecta al Parque de Vivienda Nueva, En la última actualización, correspondiente al año 2023, el parque de viviendas nacional aumentó en más de 90.000 unidades, lo que supone un incremento del 0,34% con respecto al año 2022, el más alto de los últimos nueve años.

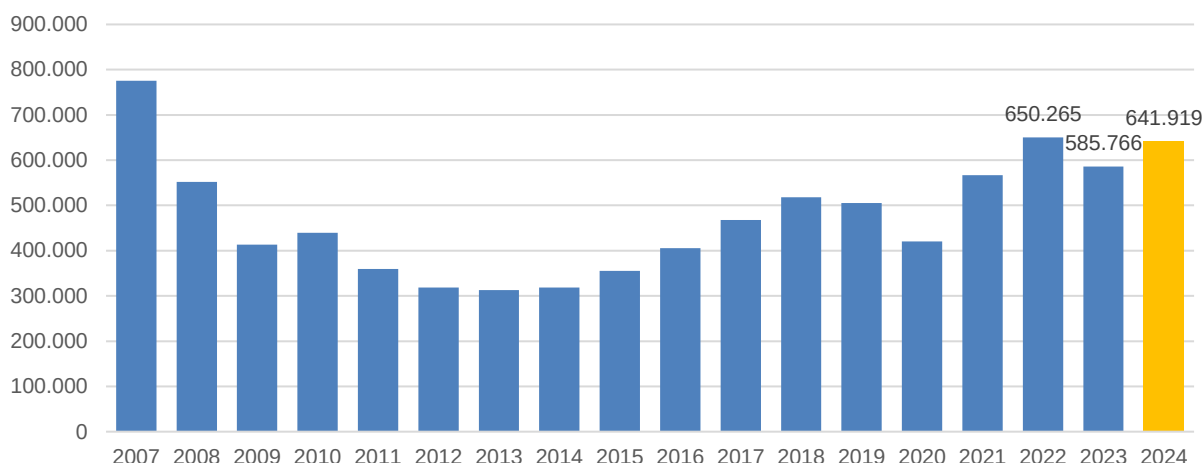
Sin embargo, durante los once primeros meses de 2024, se han constituido más empresas del sector inmobiliario que en el mismo período del año anterior; situándose además por encima del promedio de constitución de empresas. Esto supone que continúe la tendencia positiva del año 2023, concretamente en el acumulado del año 2024 ha aumentado un 13,72% respecto al mismo período de 2023. Sobre todo, en cuanto a empresas destinadas a actividades inmobiliarias y de la construcción.

Compraventa de viviendas en España

El número de compraventas de viviendas durante el ejercicio de 2023 alcanzó la cifra de 585.766 unidades, teniendo en cuenta todos los regímenes y estados, según el INE, el segundo mejor registro desde el año 2007. Habiéndose producido un descenso respecto a 2022 del 9,92% debido a los altos tipos de interés. El mes de enero fue el único que presentó crecimiento, por el adelanto de las decisiones de compra; habiéndose dado los mayores descensos durante los meses de septiembre y diciembre.

En 2024 se han alcanzado 641.919 operaciones, lo cual supone un aumento con respecto al mismo período de 2023 del 9,59%, debido principalmente a la suavización de los tipos de interés y la alta demanda. Con un promedio de aproximadamente 53.500 operaciones al mes. En cuanto a la participación de cada comunidad autónoma sobre el total de las compraventas realizadas, Andalucía se encuentra a la cabeza con el 19,7% del total, la Comunidad Valenciana registra el 16,3% Cataluña el 15,5% y la Comunidad de Madrid el 12,0%. El resto de las comunidades autónomas aportan menos del 5% del total de las compraventas.

Compraventas en España 2007-2024 (Unidades)



Fuente: INE

Las compraventas realizadas por extranjeros durante el tercer trimestre de 2024 han supuesto el 18,4% del total y un 17,7% más que en 2019. Las comunidades con mayor porcentaje de transacciones realizadas por extranjeros durante este trimestre fueron las Islas Baleares con un 38,0%, seguidas de la C. Valenciana y las Islas Canarias, con un 35,1% y un 31,3% respectivamente. En términos absolutos, se aprecia un ascenso en el número de compraventas realizadas por extranjeros en el tercer trimestre de 2024 frente al mismo período de 2023, incrementándose un 7,0%.

Precios residenciales en España

Manteniendo los crecimientos observados desde 2021, el precio de venta promedio durante el cuarto trimestre de 2024 ha subido un 10,6% respecto al mismo periodo del año anterior. Tras un incremento del 2,6% en el trimestre anterior, esta subida supone la quinta por debajo del 3%, lo cual refleja una estabilización de la tendencia alcista del precio de la vivienda.

Los incrementos más notables en la variación anual del precio de la vivienda los presentan Murcia

(+15,7%), las Islas Canarias (+14,1%), La Rioja (+11,5%), las Islas Baleares (+11,3%), Comunidad Valenciana (+10,7%), y Cantabria (+10,6), siendo las comunidades con incrementos de +9,0%. En este trimestre ninguna comunidad autónoma presenta incrementos en los precios por debajo del +2%.

El ranking de precios por comunidad autónoma en el tercer trimestre de 2024 continúa sin cambios. Baleares sigue siendo la comunidad con los precios más elevados, con un valor promedio de 3.094 €/m². La segunda posición la ocupa Madrid, con 2.732 €/m²; seguida por País Vasco, que se sitúa este trimestre en un valor de 2.450 €/m². Siendo estas la únicas por encima de los 2.000 €/m². Por otro lado, la parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 876 €/m², seguida por Castilla La Mancha con 937 €/m², siendo las únicas con valores por debajo de 1.000€/m².

A nivel provincial, destacan los incrementos interanuales de Murcia (+15,7%), Santa Cruz de Tenerife (+14,9%), Alicante (+13,7%), las Palmas de Gran Canaria (+13,5%), Valencia (+12,7%), La Rioja (11,5%), Baleares (+11,3%), Cantabria (10,6%), Cádiz (10,4%) y Málaga (+10,4%) las únicas con incrementos superiores al 10% respecto al pasado año. Las provincias con precios más elevados siguen mostrando un comportamiento estable. Entre ellas destacan Baleares (3.094 €/m²), Guipúzcoa (2.965 €/m²) y Madrid (2.732 €/m²), Málaga (2.629 €/m²), Vizcaya (2.480 €/m²) y Barcelona (2.040 €/m²); con valores superiores a los 2.000 €/m². Por otro lado, al igual que el segundo trimestre de 2024, encontramos quince provincias con un valor unitario por debajo de los 1.000€/m², donde destacan Ciudad Real (654 €/m²), Cuenca (769 €/m²), Jaén (822 €/m²), Teruel (870 €/m²) y Cáceres (870 €/m²) como las provincias donde más asequible es la vivienda.

Si nos referimos exclusivamente a las capitales de provincias en valores de venta, San Sebastián continúa liderando el ranking y se sitúa en 4.303 €/m² (con un ligero aumento respecto al pasado trimestre), le sigue Barcelona con 3.761 €/m² y Madrid con 3.699 €/m².

La baja oferta de viviendas en alquiler junto con la elevada demanda hace que los precios del alquiler se hayan comportado de forma positiva y se traduzca en un aumento en los precios de las rentas estos últimos meses. Los incrementos interanuales más notables son los de Ávila (+19,6%), Madrid (+16,9%), Cantabria (+16,6%) y Valencia (+14,3%). Tan solo Ciudad Real (+4,1%) y Jaén (+4,8%) presentan aumentos interanuales inferiores al 5%.

Si hablamos exclusivamente de las capitales de provincia, las capitales que superan los 15 €/m²/mes son Barcelona, Madrid, San Sebastián, Palma de Mallorca, Málaga y Valencia. En cuanto a los municipios de más de 50.000 habitantes; son Marbella, Arona, Castelldefels, Hospitalet de Llobregat, y Sant Cugat del Vallès, Benidorm, Torremolinos, Cornellà de Gramanet y Badalona. En cambio, son siete los municipios que tienen una renta inferior a 6 €/m²/mes. Se trata de Puertollano, Linares, Lorca, Ponferrada, Molina de Segura, Elda, Alcoy y Mérida.

Hipotecas

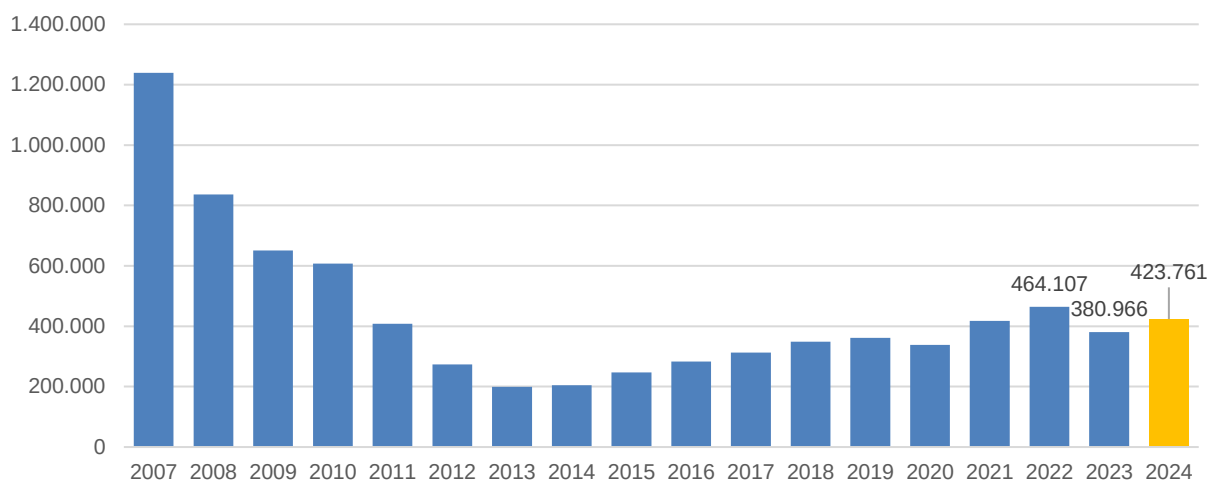
El número total de hipotecas contratadas de viviendas durante el ejercicio del año 2023 ascendió a 380.966 hipotecas, lo que supuso un descenso de más del 17% respecto a las registradas en el acumulado de 2022.

En 2024, el número total de hipotecas constituidas sobre viviendas ascendió a 471.015 unidades, lo que supone un ascenso del 11,23% respecto a las registradas en el mismo periodo de 2023, provocado por la relajación de los tipos de interés.

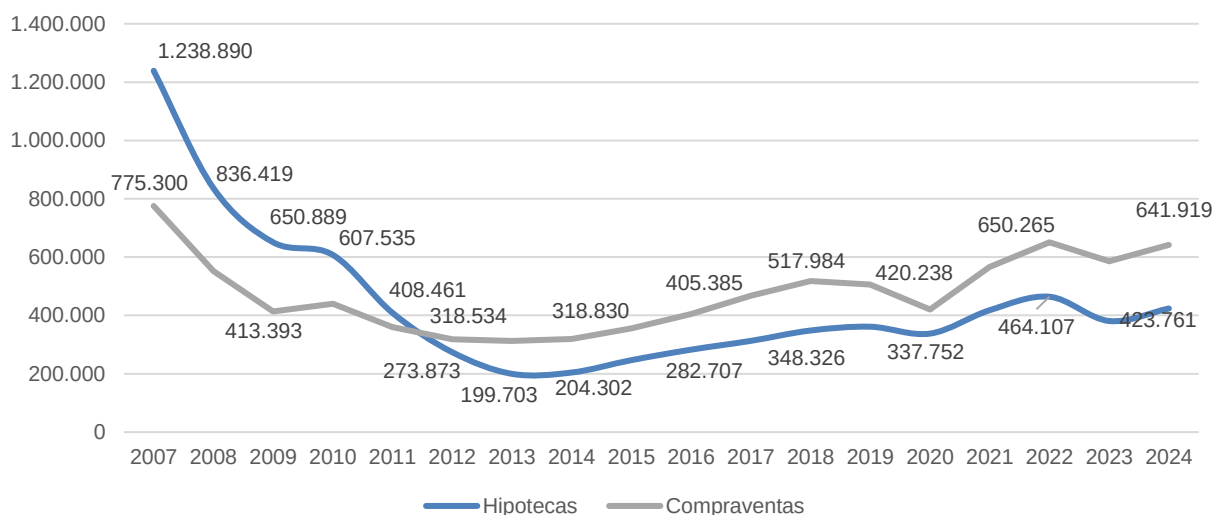
Se sigue observando que el volumen de compraventas supera el volumen de hipotecas (provocado por las transacciones con financiación propia), evolucionando en paralelo. Esta relación mantenida se considera favorable.

Si analizamos la estadística por comunidades en los nueve primeros meses de 2024, observamos que las comunidades en las que más hipotecas se han constituido han sido Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid.

Hipotecas de Viviendas en España 2007-2024 (Unidades)



Hipotecas vs Compraventas en España (Unidades)



Fuente: INE

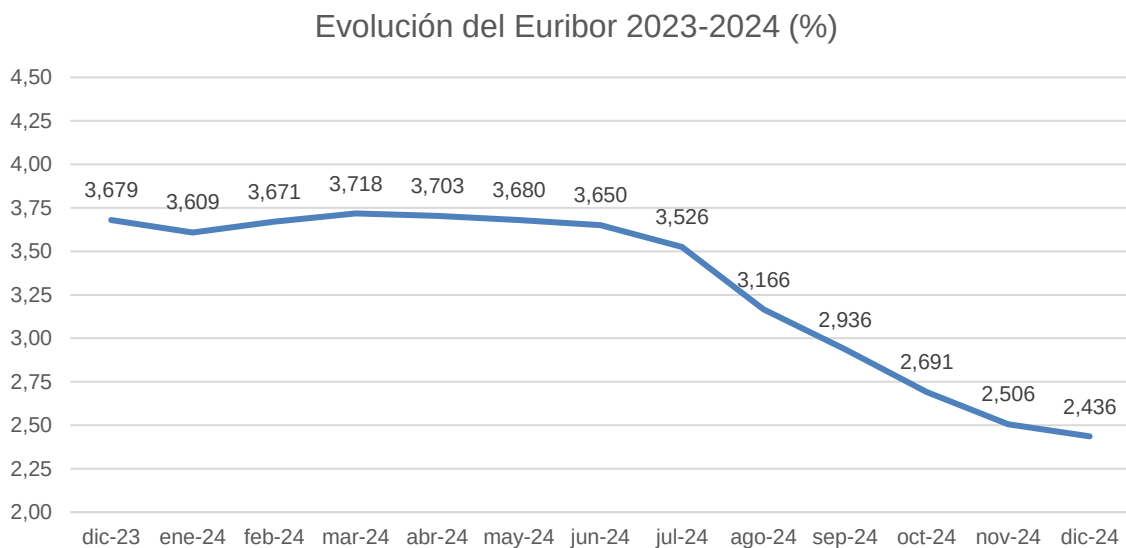
Euribor

El Euribor cerró el mes de diciembre de 2024 con una nueva caída y se sitúa en 2,436%, manteniendo la senda descendiente. En términos interanuales, está un 1,243 por debajo del dato de hace doce meses, cuando se ubicaba en el 3,679%. Retrotrayéndonos, desde el cuarto trimestre de 2008 el Euribor no había registrado valores tan elevados como los que se llegaron a alcanzar en 2023.

El Euribor es el índice al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas en España, y su vertiginoso incremento desde el segundo trimestre de 2022 ha producido que, en las que son revisables, la cuota mensual haya aumente significativamente, afectando negativamente a la economía de los hogares.

Los tipos de interés presentaron un comportamiento paralelo al Euribor, y su incremento sostenido provocó una ralentización en el mercado inmobiliario afectando directamente al volumen de hipotecas, y de forma menos acusada al de compraventas. Tras las bajadas de los tipos de interés que comenzaron a mitad de año, se ha visto incrementado considerablemente el número de hipotecas contratadas, mostrando el mes de octubre el dato más elevado desde 2022.

El Euribor comenzó 2024 en el 3,679% con lo que, por el momento, acumula a lo largo del año un descenso de 1,243 puntos, como puede verse en la siguiente tabla y los gráficos que la acompañan.



Fuente: [Datosmacro.com](https://datosmacro.com)

1.3. Mercado Residencial en Barcelona

Durante el año 2024, respecto al año 2023, Cataluña ha experimentado un incremento muy notable del precio por metro cuadrado en España, concretamente un +8,1%; sin embargo, la variación con el máximo histórico alcanzado en el primer trimestre de 2008 es aún de un -49,1%. Cataluña es actualmente la cuarta comunidad en el ranking de comunidades autónomas con el precio cuadrado más alto de España con un precio unitario de 1.764 €/m². Teniendo en cuenta que la media nacional es de 1.701 €/m², Cataluña se encuentra un 3,7% por encima. Si nos referimos a las provincias de Cataluña, Barcelona se sitúa en primera posición con un promedio de precio en venta de 2.040 €/m², seguida por Gerona con 1.721 €/m², Tarragona con 1.368 €/m² y Lérida con 1.024 €/m².

Venta €/m²			
	4T24	Var. Anual	Var. Trimestral
Cataluña	1.764	8,1%	1,1%
Barcelona	2.040	5,6%	1,5%
Gerona	1.721	5,6%	1,5%
Lérida	1.024	8,5%	2,9%
Tarragona	1.368	6,4%	0,9%

Fuente: Gesvalt

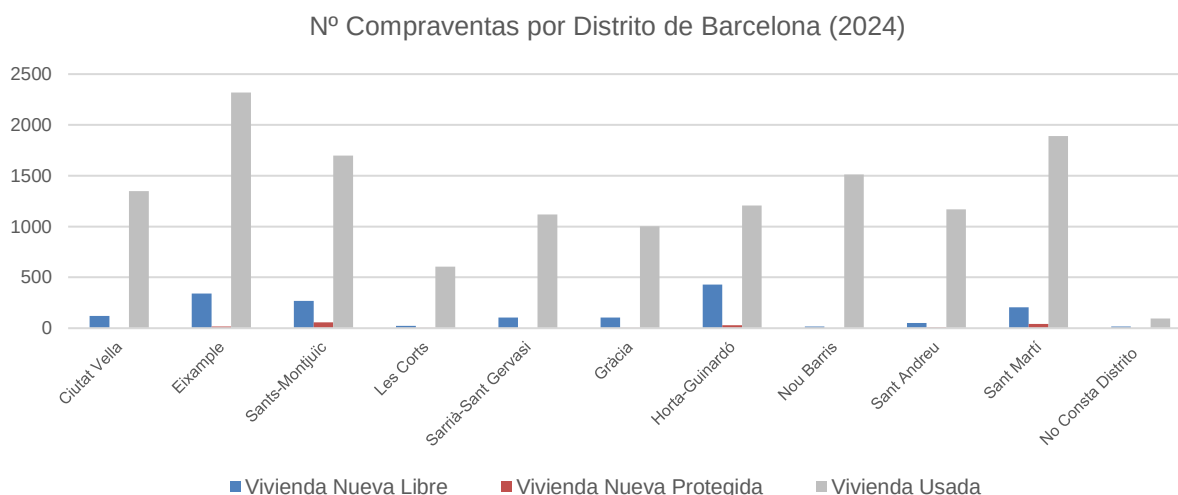
El precio del alquiler en Cataluña en el 4T 2024 es de 17,09 €/m²/mes. La variación interanual es del 5,4% y la trimestral es del 2,1%. El estudio por provincias sitúa en primer lugar a Barcelona con 22,79 €/m²/mes, seguida de Gerona con 13,92 €/m²/mes, Tarragona con 9,34 €/m²/mes y Lérida con 7,51 €/m²/mes.

Alquiler €/m²/mes			
	4T24	Var. Anual	Var. Trimestral
Cataluña	17,09	5,4%	2,1%
Barcelona	22,79	10,9%	3,7%
Gerona	13,92	14,1%	-4,8%
Lérida	7,51	7,5%	9,5%
Tarragona	9,34	5,3%	3,0%

Fuente: Gesvalt

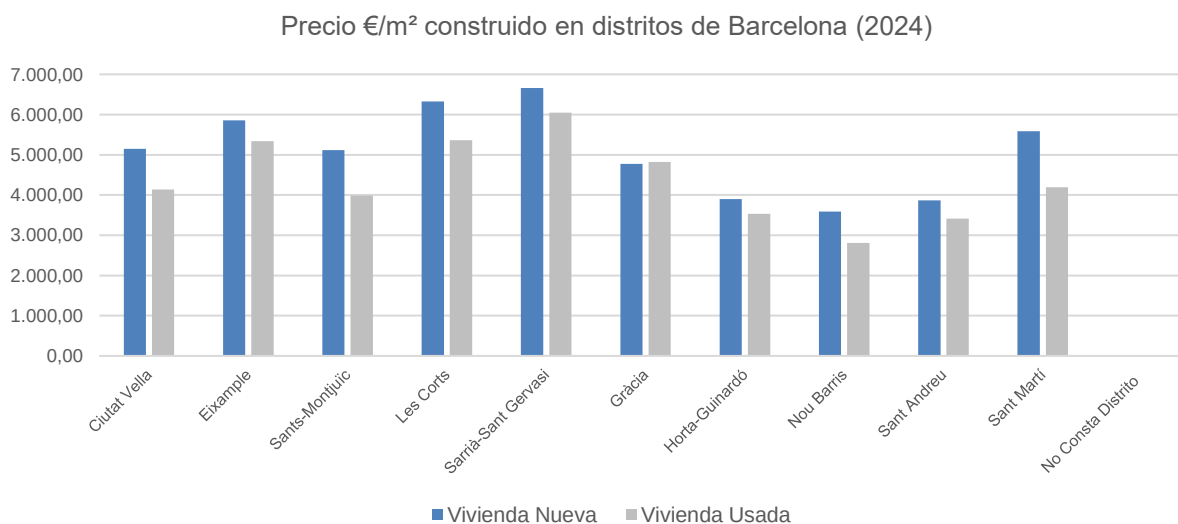
A continuación, incluimos un análisis pormenorizado del mercado en Barcelona.

Según las últimas estadísticas publicadas por el Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona, correspondientes al año 2024, el nivel de transacciones que se han producido en los distintos distritos de la ciudad de Barcelona ha mostrado el siguiente patrón:



Fuente: Barcelona Cat

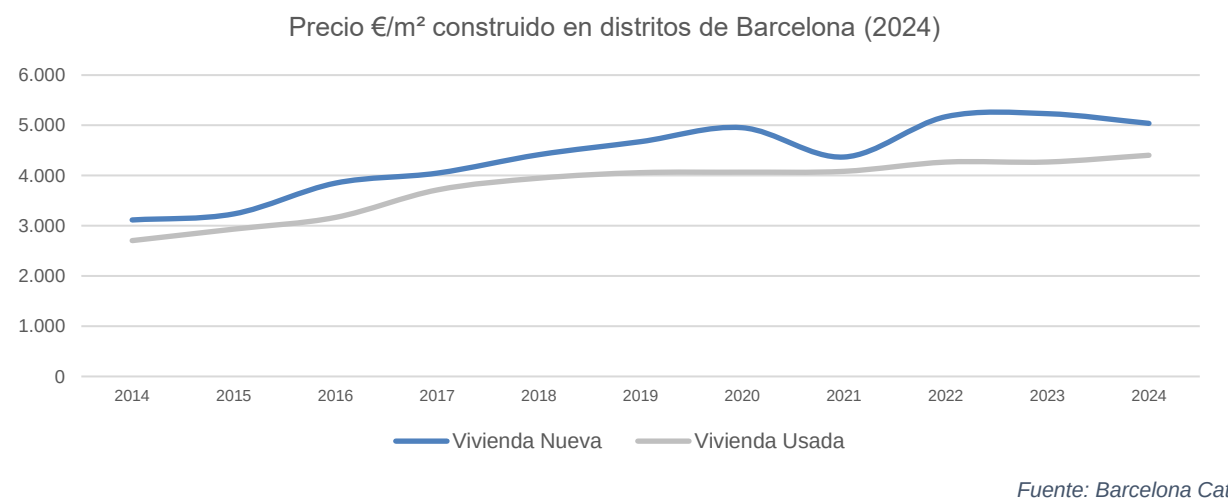
Como puede observarse en el gráfico, el distrito de l'Eixample es el distrito con más viviendas transaccionadas (2.679) seguido por Sant Martí (2.135) y Sants-Montjuïc (2.022). Respecto a la vivienda usada el distrito de Eixample es el que abarca mayor número de viviendas transaccionadas (2.320).



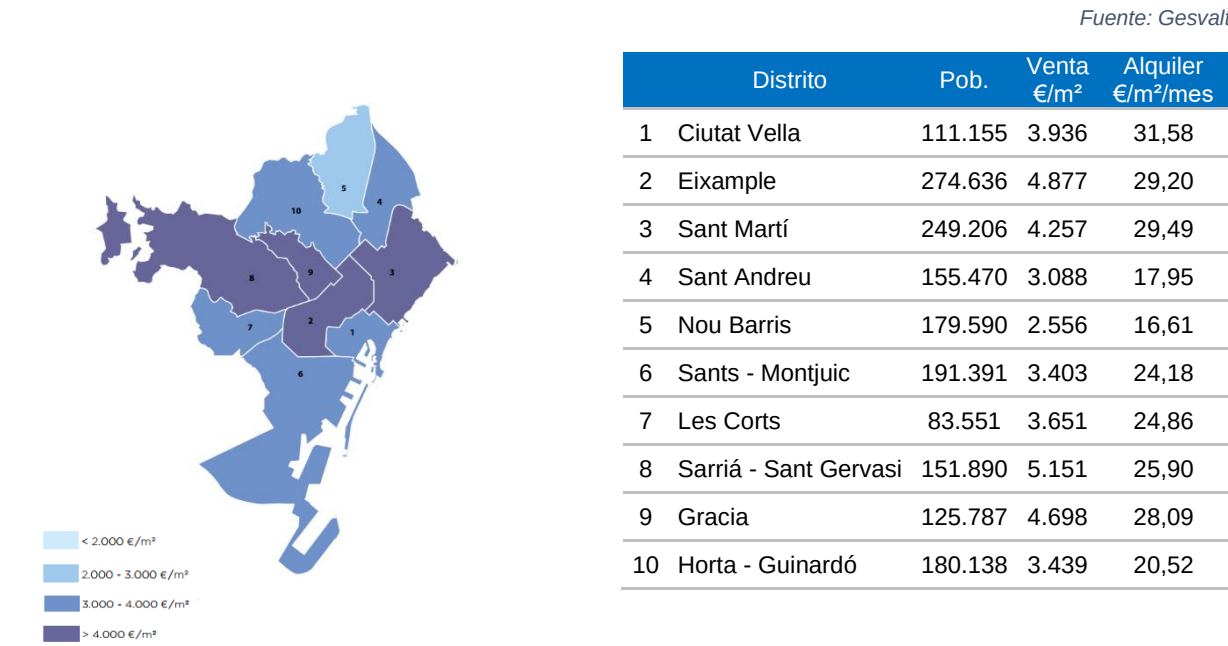
Fuente: Barcelona Cat

Si se analizan los niveles de precios ofertados de los distintos distritos, se observan diferencias significativas entre los mismos. Para la vivienda de obra nueva, el distrito más caro en comparación con la media de la ciudad es Sarrià-Sant Gervasi, con unos precios medios de 6.558,70 €/m², lo que supone un incremento del 31,05% con respecto a la media de la ciudad (5.081,00 €/m²). De igual manera, el distrito de Sarrià-Sant Gervasi es el distrito con el precio más alto de viviendas de segunda mano (38,6% por encima de la media), con un precio medio de 6.048,60 €/m².

La siguiente gráfica refleja la evolución de precios en Barcelona. Observamos que, respecto a los precios medios de la vivienda registrados en 2024, durante el 2024 el precio medio de la vivienda nueva ha disminuido ligeramente, mientras que el de vivienda usada sigue en aumento.



A continuación, se muestra un mapa de color del precio de venta unitario por distrito en el municipio de Barcelona:



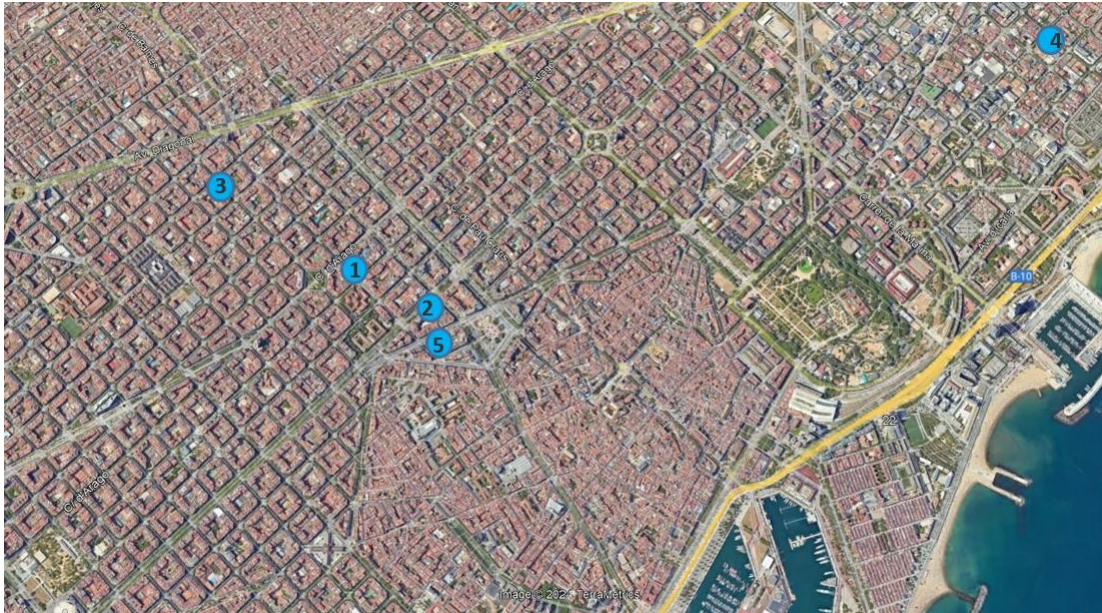
El distrito con mayor precio unitario de venta es Sarrià - Sant Gervasi con 5.151 €/m², seguido de Eixample con 4.877 €/m² y Gracia con 4.698 €/m². En cuanto al precio unitario de alquiler, Ciutat Vella lidera el ranking con 31,58 €/m²/mes, seguido de Sant Martí con 29,49 €/m²/mes y Eixample con 29,20 €/m²/mes.

2. ANÁLISIS DE LA CARTERA

A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración, dependiendo de diferentes parámetros. En términos de Valor de Mercado, el uso residencial es la tipología predominante, compuesta por 15 viviendas de las cuales 10 se encuentran en el mismo edificio. El resto de la cartera está compuesta por 8 plazas de aparcamiento (algunas vinculadas a las viviendas pero valoradas como unidades independientes) y dos locales comerciales.

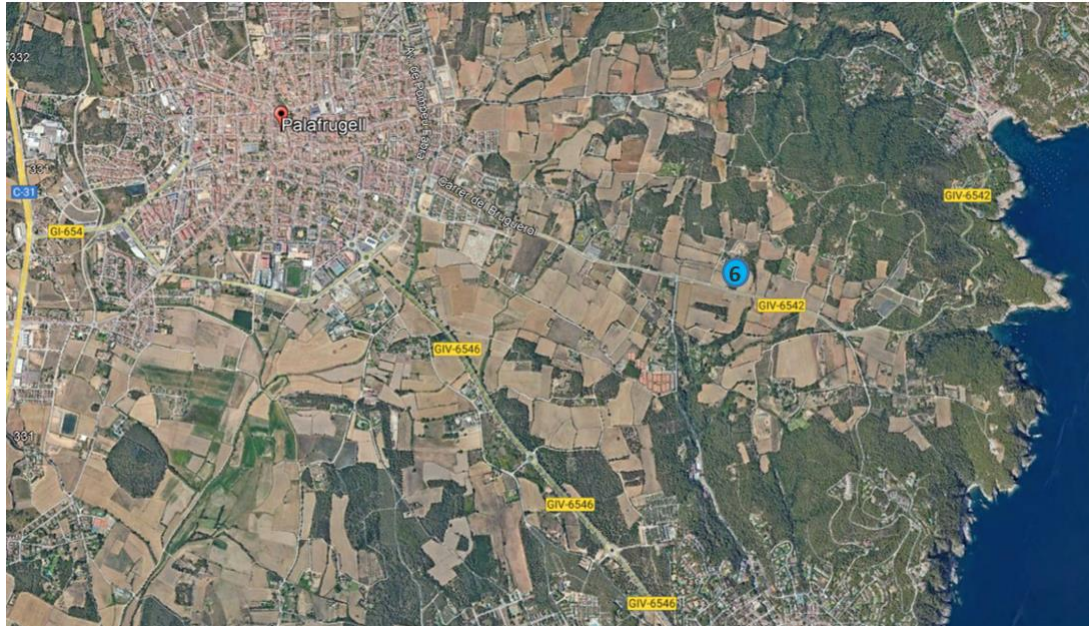
#	Activo	Uso
1	Balmes 59, 4º1	Vivienda
2	Balmes 59, 5º1	Vivienda
3	Gran Vía de las Cortes Catalanas 618	Vivienda
4	Enric Granados 127	Vivienda
5	Pujades 168	Viviendas
6	Llacuna 54	Parking
7	Pujades 168	Local comercial
8	Ronda Universidad 16	Local comercial
9	Ginestar- Palafrugell	Vivienda

La Cartera se localiza en su totalidad en la Comunidad Autónoma de Cataluña, concretamente en la ciudad de Barcelona en los distritos del Eixample y Sant Martí, excepto una vivienda que se encuentra en Palafrugell, municipio de la provincia de Gerona.



1. Balmes 59

2. Gran Vía de las
Cortes Catalanas 6183. Enric Granados
1274. Pujades 168-
170/Llacuna 545. Ronda
Universidad 16



6. Ginestar-
Palafrugell

La cartera se encuentra en su mayoría en estado Alquilado, excepto la vivienda en Palafrugell (Nº6) se encuentra en estado Libre.

De acuerdo con la superficie de los activos que forman la Cartera, las viviendas en Barcelona comprenden superficies entre 48 y 113 m² y la vivienda en Palafrugell tiene una superficie construida de 191 m² con 3.022 m² de parcela. Los locales comerciales de Ronda Universidad 16 y de Pujades 168 tienen una superficie de 341 m² y 221 m² respectivamente.

Para establecer un periodo de arrendamiento se ha considerado la duración de los contratos actuales, siendo el plazo de vencimiento aproximado de la mayoría de los activos a fecha de valoración de entre 1 y 7 años, a excepción del local en Pujades 168 que tiene una duración pendiente de 10 años.

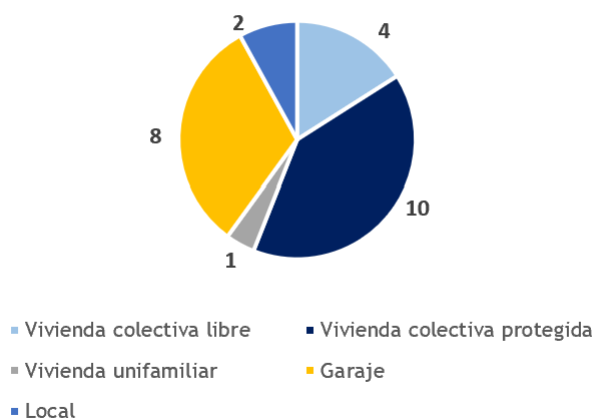
A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración.

El 64% de La Cartera, en términos de valor de Mercado, está representado por viviendas (4.996.000 €), el 34% por locales (2.694.000 €) y el restante 2% (176.000 €) está compuesto por plazas de aparcamiento.

2.1. Composición de la cartera por usos

En términos de valor de mercado, el uso comercial (2.694.000 €) es la tipología que representa el mayor valor de La Cartera, seguido por el uso residencial protegido (1.717.000€), colectivo libre (1.679.000 €), residencial unifamiliar (1.600.000 €) y plazas de aparcamiento (176.000 €).

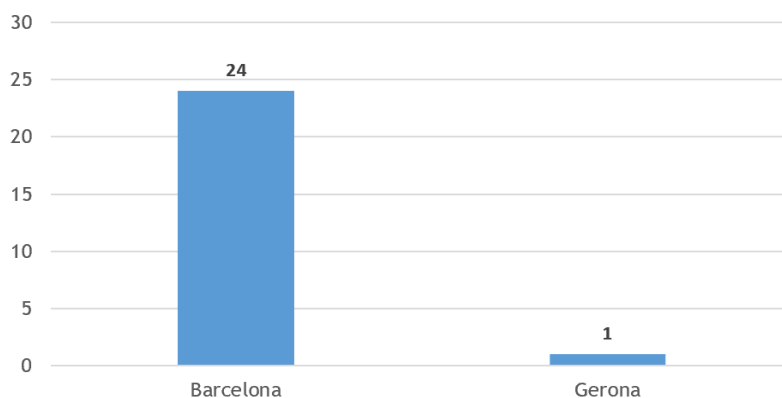
Nº de unidades por tipo de activo



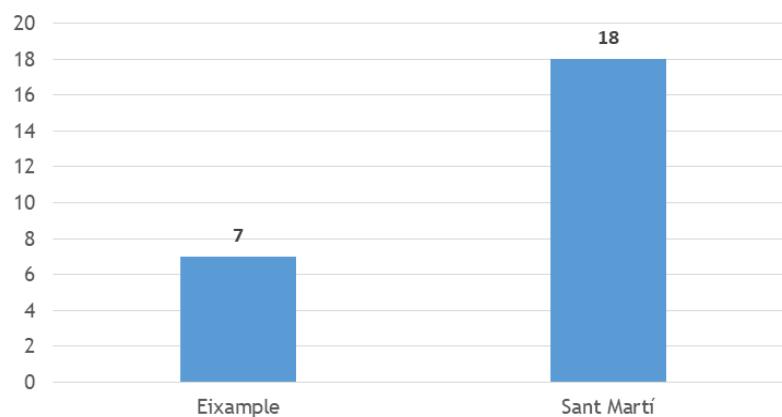
2.2. Composición de la Cartera por ubicación

La Cartera se localiza en su totalidad en la Comunidad Autónoma de Cataluña, concentrándose en la ciudad de Barcelona el 80% del valor total y el 20 % en Palafrugell. Del total de activos en Barcelona el 64% está ubicado en el distrito del Eixample y el restante 36% en el distrito de Sant Martí.

Nº de unidades por Provincia



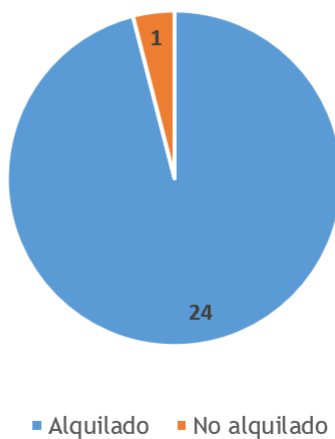
Nº de unidades Barcelona por Distrito



2.3. Composición de la Cartera por Estado de Ocupación

La Cartera se encuentra dividida en dos categorías: unidades alquiladas y unidades no alquiladas. Las unidades alquiladas suman un total de 24 unidades, equivalente al 96% del total de la cartera, respecto a los inmuebles libres que suponen un 4 % correspondiente a 1 inmueble.

Estado de ocupación



Valoración

3. VALORACIÓN

3.1. Método de Valoración

Para la valoración de los inmuebles hemos empleado el método del Descuento de Flujos de Caja.

Método Descuento de Flujos de Caja

El método del Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow), que es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto, creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se nos han solicitado determinar el Valor de Mercado de los inmuebles;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"

r = Tasa de descuento para la actualización

n = Número de periodos del plazo de proyección de previsiones explícitas

VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una y el Valor de Salida. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

El Valor de Salida es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta en ese momento.

Para ello, el procedimiento es como sigue:

1. Se estima un precio actual de venta del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, estado, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.
2. Se estima un crecimiento anual para el precio actual de la vivienda del 2,00%, en base al criterio de prudencia debido a la situación económica actual.

3. Se estima el periodo restante de arrendamiento más el periodo de comercialización para estimar la fecha de la venta del activo.
4. A partir de nuestras estimaciones, proyectamos el precio al momento de venta del activo (fin del periodo de proyección).
5. Se obtiene un precio de venta a futuro del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

El precio de venta a futuro representa los ingresos a obtener como Valor de Salida.

Método de Comparación

Con el fin de llegar a un valor de mercado representando el Valor de Salida para cada unidad hemos adoptado el **Método de Comparación**.

Como resultado de la aplicación de esta metodología, obtendremos nuestra opinión de **Valor de Mercado Libre** (el Valor de Mercado del inmueble en el momento actual de valoración).

Este Valor no contempla las circunstancias del activo, es decir, su estado de ocupación. Se trata de un parámetro a utilizar para estimar el precio en el momento de venta actual, sin tener en cuenta la situación arrendaticia del inmueble, y el valor del inmueble a futuro.

Esto incluye una evaluación del valor de la propiedad basado en el análisis de comparables e información de mercado con precios actuales en valor unitario de metro cuadrado construido. Es la técnica de valoración principal para la valoración de la propiedad residencial.

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características (superficie, ubicación, etc), recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices

sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.

- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Esta metodología se aplica para la valoración de almacenes, locales, trasteros, parkings y viviendas libres.

3.2. Principales hipótesis aplicadas a la Valoración

Para los activos alquilados se ha considerado la duración de los contratos de alquiler vigentes, y a fecha de vencimiento se ha estimado que se renuevan a renta de mercado. Únicamente el local ubicado en Ronda Universidad 16 no se renueva a vencimiento y se considera que se alquila en un plazo de 3 meses concediendo 6 meses de carencia.

En cuanto a los activos en estado libre, la vivienda en Palafrugell se ha valorado por comparación.

En general no se ha considerado capex en ninguno de los activos salvo en el local de Ronda Universidad 16 que se ha estimado un capex de 80.000 € en concepto de contribución al nuevo inquilino.

Se adopta una actualización anual de precios del 2,5% en 2025 y del 2,0% desde 2026 en adelante.

Gastos

Hemos establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. Consideramos los siguientes parámetros para la valoración:

Concepto	Valor
Costes de adquisición	3%-6,5%
Gastos mantenimiento del edificio	1%-3%
Costes de venta	3%-5%
Gastos reletting	10%-12%

Los gastos anteriores varían dentro de un rango atendiendo al valor el inmueble y al estado del edificio donde se encuentra el activo.

Para los Gastos de Comunidad, IBI y seguro se han proyectado de acuerdo con la información aportada por el cliente, siendo todos estos gastos a cargo del arrendatario, a excepción de Enric Granados.

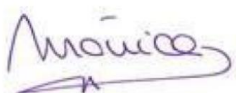
3.3. Valor de Mercado

De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en este informe, consideramos que el Valor de Mercado de la Cartera de activos al 100% de propiedad a fecha de valoración 31 de diciembre de 2024 es de:

EUR 7.866.000

(SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL EUROS)

Madrid, a 10 marzo de abril



Mónica Arduán Ortiz MRICS
Senior Valuer, para
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.



Julio Gallego Tortuero MRICS
Manager Real Estate Valuation & Advisory
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Anexos

A.1. Valor de Mercado por Unidad

VALORACIÓN GESVALT 31/12/2024				
Nº	ACTIVO	Nº de activos	Valor actual €	TIR
1	C/ Balmes 59, 4º 1	1	369.000	7,75%
2	C/ Balmes 59, 5º 1	1	369.000	7,75%
3	Gran Vía de las Cortes Catalanas 618, 3ºB	1	369.000	7,75%
4	C/ Enric Granados 127	1	572.000	7,00%
5	C/ Pujades 168	10	1.717.000	5,75%
6	C/ Llacuna 54	8	176.000	-
7	C/ Pujades 168	1	354.000	8,25%
8	Ronda Universidad 16	1	2.340.000	8,25%
9	Ginestar- Palafrugell	1	1.600.000	-
TOTAL		25	7.866.000	

A.2. Fichas Activos Inmobiliarios

C/BALMES 59 4ª1, BARCELONA

IDENTIFICACIÓN

Localización: C/ Balmes 59
Ciudad: Barcelona
Provincia: Barcelona
Código Postal: 08007
Tipología: Vivienda plurifamiliar
Planta: Planta 4ª puerta 1
Superficie registral (m²): 48,0
Superficie catastral (m²): 52,0



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24 Solicitante: GESRENTA BCN, S.L. Nº activo cliente: n.a
Propósito de Valoración: Ver informe Fecha de Visita Drive-By: 7-feb.-24 Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: Barcelona nº3/nº finca 17041/Tomo: 3306/Libro: 506/Folio:61/IDUFIR 08056000681574
Ref. Catastral: 0024301DF3802C0014UF

Vivienda ubicada en el barrio la Dreta del Eixample del distrito del Eixample. Edificio residencial en chaflán, entre las calles Balmes y de Aragón, construido en 1900, que consta de 5 plantas sobre rasante y 5 locales comerciales en plantas baja. La vivienda fue reformada en 2003 y se distribuye en salón con cocina americana, dormitorio y cuarto de baño. No se ha accedido al interior de la misma pero se asume un buen estado de conservación.

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado: Alquilado Fecha inicio contrato: 1-nov.-18 Gastos arrendatario: IBI, comunidad, otros
Inquilino: Gate Rentals, S.L. Fecha fin contrato: 31-oct.-28 Gastos arrendador: n.a
Superficie contractual (m²): 52,0 Duración contrato: 5 años + prórrogas anuales Observaciones: Licencia de uso turístico
Renta actual (€/mes): 1.800,0 Revisión renta: IPC anual

ANÁLISIS MERCADO

Notable dinamismo de la economía española marcada por continuos recortes de tipos de interés y su efecto en el aumento de la actividad inmobiliaria. En el caso de Barcelona, el cambio normativo en las zonas residenciales tensionadas puede afectar a la dinámica del mercado. Se prevé que la política monetaria se torne más restrictiva para 2025-2026. El precio de la vivienda en España creció un 10,6% interanual en el cuarto trimestre del 2024. Concretamente en el distrito del Eixample el precio de la vivienda en comercialización creció de media en 2024 un 11% anual. En cuanto al mercado de alquiler las rentas en el distrito crecieron de media un 15% durante el 2024.

COMPARABLES

Oferta:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Precio Cierre (€)	Homogeneizado (€/m²)	Planta	Estado de conservación
1	C/Aribau	53	365.750	6.901	1ª exterior	Reformado
2	C/Aribau 85	60	407.400	6.790	1ª exterior	Buen estado
3	C/Valencia	54	387.030	6.809	5ª exterior	Reformado
4	C/Muntaner	60	416.130	6.936	7ª exterior	Segunda mano
5	Rambla de Cataluña	50	358.900	6.819	4ª exterior	Segunda mano
6	C/Aribau	53	365.750	6.901	1ª exterior	Buen estado
				6.859		

Alquiler:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Renta €/mes	Homogeneizado (€/m²)	Planta	Estado de conservación
1	C/Valencia	60	2.325	34,9	3ª exterior	Buen estado
2	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	60	2.200	36,7	1ª exterior	Buen estado
3	L'Dreta de l'Eixample	50	1.795	34,1	4ª exterior	Buen estado
4	C/Provenza	53	1.550	29,2	3ª exterior	Buen estado
5	C/Provenza	50	1.800	36,0	4ª exterior	Buen estado
6	C/Aribau	50	2.000	38,0	3ª exterior	Buen estado
				34,8		

Precio venta: El precio de mercado de una vivienda en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 6.500-7.000 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 33-36 €/m²/mes lo que ascendería a 1.700-1.900 €/mes para una vivienda similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:
Superficie adoptada (m²): 52,0 Costes adquisición: 6,5% Exit Yield: 5,00%
Renta actual (€/mes) 1.800,0 Gastos no recuperables: n.a €/m²/año Tasa de descuento: 7,75%
Renta mercado (€/mes) 1.800,0 Gastos mantenimiento edificio 3,0% Coste venta: 5,0%
IPC anual estimado: 2,5% año 1 y 2% en adelante Consideraciones: el inquilino renueva hasta fin cash flow.

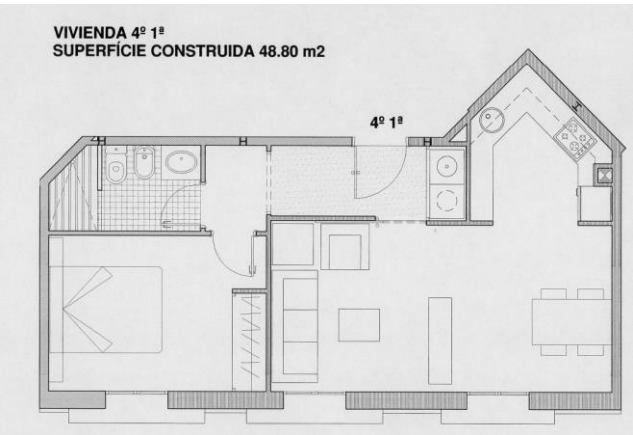
DFC:	Cash Flow	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Cobros		23.224	23.786	24.262	24.747	25.242	25.747	26.262	26.787	27.323	27.869
Ingresos alquiler		21.690	22.214	22.658	23.111	23.573	24.045	24.526	25.016	25.517	26.027
Gastos recuperables		1.534	1.572	1.604	1.636	1.669	1.702	1.736	1.771	1.806	1.842
OPEX		(1.534)	(1.572)	(1.604)	(1.636)	(1.669)	(1.702)	(1.736)	(1.771)	(1.806)	(1.842)
NOI		21.690	22.214	22.658	23.111	23.573	24.045	24.526	25.016	25.517	26.027
Otros gastos		(651)	(666)	(680)	(693)	(707)	(721)	(736)	(750)	(766)	(781)
Gastos mantenimiento		(651)	(666)	(680)	(693)	(707)	(721)	(736)	(750)	(766)	(781)
Desinversión		-	-	-	-	-	-	-	-	-	494.513
Flujo de caja		21.039	21.547	21.978	22.418	22.866	23.324	23.790	24.266	24.751	519.759

VALOR MERCADO: 369.000 €
7.100 €/m²

*Valoración Drive -By: no se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

C/BALMES 59 4º1, BARCELONA

PLANOS



INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	0024301DF3802C0014UF					
Localización	CL BALMES 59 Pl:04 Pt:01					
	08007 BARCELONA (BARCELONA)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Residencial					
Superficie construida	52 m²					
Año construcción	1900					

PARCELA CATASTRAL						
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)						
Localización	CL BALMES 59					
	BARCELONA (BARCELONA)					
Superficie gráfica	437 m²					
Participación del inmueble	1,940000 %					

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		04	01	48	O Reforma total	2.003
ELEMENTOS COMUNES				4		

FOTOGRAFÍAS



C/BALMES 59 5º1, BARCELONA

IDENTIFICACIÓN

Localización: C/ Balmes 59
Ciudad: Barcelona
Provincia: Barcelona
Código Postal: 08007
Tipología: Vivienda plurifamiliar
Planta: Planta 5ª puerta 1
Superficie registral (m²): 45,7
Superficie catastral (m²): 48,0



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24 Solicitante: GESRENTA BCN, S.L. Nº activo cliente: n.a
Propósito de Valoración: Ver informe Fecha de Visita Drive-By: 7-feb.-24 Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: Barcelona nº3/nº finca 17053/Tomo: 3306/Libro: 506/Folio:91/IDUFIR 08056000681635
Ref. Catastral: 0024301DF3802C0020PJ

Vivienda ubicada en el barrio la Dreta del Eixample del distrito del Eixample. Edificio residencial en chaflán, entre las calles Balmes y de Aragón, construido en 1900, que consta de 5 plantas sobre rasante y 5 locales comerciales en plantas baja. La vivienda se distribuye en salón con cocina americana, dormitorio y cuarto de baño. No se ha accedido al interior de la misma pero se asume un buen estado de conservación.

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado: Alquilado Fecha inicio contrato: 1-abr.-19 Gastos arrendatario: IBI, comunidad, otros
Inquilino: Gate Rentals, S.L. Fecha fin contrato: 31-oct.-28 Gastos arrendador: n.a
Superficie contractual (m²): 48,0 Duración contrato: 5 años + prórrogas anuales Observaciones: Licencia de uso turístico
Renta actual (€/mes): 1.800,0 Revisión renta: IPC anual

ANÁLISIS MERCADO

Notable dinamismo de la economía española marcada por continuos recortes de tipos de interés y su efecto en el aumento de la actividad inmobiliaria. En el caso de Barcelona, el cambio normativo en las zonas residenciales tensionadas puede afectar a la dinámica del mercado. Se prevé que la política monetaria se torne más restrictiva para 2025-2026. El precio de la vivienda en España creció un 10,6% interanual en el cuarto trimestre del 2024. Concretamente en el distrito del Eixample el precio de la vivienda en comercialización creció de media en 2024 un 11% anual. En cuanto al mercado de alquiler las rentas en el distrito crecieron de media un 15% durante el 2024.

COMPARABLES

Oferta:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Precio Cierre (€)	Homogeneizado (€/m²)	Planta	Estado de conservación
1	C/Aribau	53	365.750	6.901	1ª exterior	Reformado
2	C/Aribau 85	60	407.400	6.790	1ª exterior	Buen estado
3	C/Valencia	54	387.030	6.809	5ª exterior	Reformado
4	C/Muntaner	60	416.130	6.936	7ª exterior	Segunda mano
5	Rambla de Cataluña	50	358.900	6.819	4ª exterior	Segunda mano
6	C/Aribau	53	365.750	6.901	1ª exterior	Buen estado
				6.859		

Alquiler:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Renta €/mes	Homogeneizado (€/m²)	Planta	Estado de conservación
1	C/Valencia	60	2.325	34,9	3ª exterior	Buen estado
2	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	60	2.200	36,7	1ª exterior	Buen estado
3	L'Dreta de l'Eixample	50	1.795	34,1	4ª exterior	Buen estado
4	C/Provenza	53	1.550	29,2	3ª exterior	Buen estado
5	C/Provenza	50	1.800	36,0	4ª exterior	Buen estado
6	C/Aribau	50	2.000	38,0	3ª exterior	Buen estado
				34,8		

Precio venta: El precio de mercado de una vivienda en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 6.500-7.000 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 33-36 €/m²/mes lo que ascendería a 1.700-1.900 €/mes para una vivienda similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m²): 48,0 Costes adquisición: 6,5% Exit Yield: 5,00%
Renta actual (€/mes) 1.800,0 Gastos no recuperables: n.a €/m²/año Tasa de descuento: 7,75%
Renta mercado (€/mes) 1.800,0 Gastos mantenimiento edificio 3,0% Coste venta: 5,0%
IPC anual estimado: 2,5% año 1 y 2% en adelante Consideraciones: el inquilino renueva hasta fin cash flow.

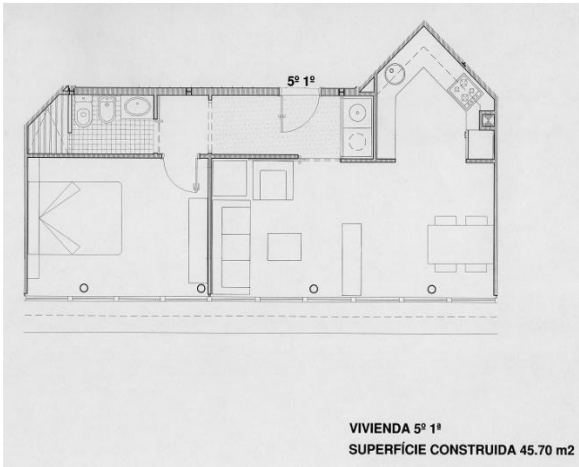
DFC:	Cash Flow	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Cobros	23.208	23.769	24.245	24.730	25.224	25.729	26.243	26.768	27.304	27.850	
Ingresos alquiler	21.690	22.214	22.658	23.111	23.573	24.045	24.526	25.016	25.517	26.027	
Gastos recuperables	1.518	1.556	1.587	1.618	1.651	1.684	1.717	1.752	1.787	1.823	
OPEX	(1.518)	(1.556)	(1.587)	(1.618)	(1.651)	(1.684)	(1.717)	(1.752)	(1.787)	(1.823)	
NOI	21.690	22.214	22.658	23.111	23.573	24.045	24.526	25.016	25.517	26.027	
Otros gastos	(651)	(666)	(680)	(693)	(707)	(721)	(736)	(750)	(766)	(781)	
Gastos mantenimiento	(651)	(666)	(680)	(693)	(707)	(721)	(736)	(750)	(766)	(781)	
Desinversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	494.513
Flujo de caja	21.039	21.547	21.978	22.418	22.866	23.324	23.790	24.266	24.751	519.759	

VALOR MERCADO: 369.000 €
7.700 €/m²

*Valoración Drive -By: no se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

C/BALMES 59 5º1, BARCELONA

PLANOS



INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0024301DF3802C0020PJ
Localización	CL BALMES 59 Pl:05 Pt:01 08007 BARCELONA (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	48 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL BALMES 59 BARCELONA (BARCELONA)
Superficie gráfica	437 m²
Participación del inmueble	1,810000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		05	01	45		
ELEMENTOS COMUNES				3		

FOTOGRAFÍAS



C/GRAN VÍA DE LAS CORTES CATALANAS 618 , BARCELONA

IDENTIFICACIÓN

Localización: C/ Gran Vía de las Cortes Catalanas 618
Ciudad: Barcelona
Provincia: Barcelona
Código Postal: 08007
Tipología: Vivienda plurifamiliar
Planta: Planta 3ª puerta B
Superficie registral (m²): 57,5
Superficie catastral (m²): 63,0



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24 Solicitante: GESRENTA BCN, S.L. Nº activo cliente: n.a
Propósito de Valoración: Ver informe Fecha de Visita Drive-By: 7-feb.-24 Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: Barcelona nº3/nº finca 15655/Tomo: 3224/Libro: 372/Folio:84/IDUFIR 08056000615982
Ref. Catastral: 0422306DF3802C0017DJ

Vivienda ubicada en el barrio la Dreta del Eixample del distrito del Eixample, entre las calles Balmes y Rambla de Cataluña. Edificio mixto residencial-oficinas, construido en 1884, con 4 plantas en altura, una planta sótano y dos locales comerciales en planta baja. La vivienda se distribuye en salón, cocina, un dormitorio y un cuarto de baño. No se ha accedido al interior de la misma pero se asume un buen estado de conservación.

SITUACIÓN ARRENDATICA

Estado: Alquilado Fecha inicio contrato: 1-nov.-18 Gastos arrendatario: IBI, comunidad, otros
Inquilino: Gate Rentals, S.L. Fecha fin contrato: 31-oct.-28 Gastos arrendador: n.a
Superficie contractual (m²): 63,0 Duración contrato: 5 años + prórrogas anuales Observaciones: Licencia de uso turístico
Renta actual (€/mes): 1.800,0 Revisión renta: IPC anual

ANÁLISIS MERCADO

Notable dinamismo de la economía española marcada por continuos recortes de tipos de interés y su efecto en el aumento de la actividad inmobiliaria. En el caso de Barcelona, el cambio normativo en las zonas residenciales tensionadas puede afectar a la dinámica del mercado. Se prevé que la política monetaria se torne más restrictiva para 2025-2026. El precio de la vivienda en España creció un 10,6% interanual en el cuarto trimestre del 2024. Concretamente en el distrito del Eixample el precio de la vivienda en comercialización creció de media en 2024 un 11% anual. En cuanto al mercado de alquiler las rentas en el distrito crecieron de media un 15% durante el 2024.

COMPARABLES

Oferta:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Precio Cierre (€)	Homogeneidad o (€/m²)	Planta	Estado de conservación
1	Rambla de Cataluña	50	344.100	6.194	4ª exterior	Segunda mano
2	C/Valencia	54	371.070	6.185	5ª exterior	Reformada
3	Gran Vía de las Cortes 618	50	247.000	5.681	5ª interior	Buen estado
4	C/Aribau	53	358.050	6.080	1ª exterior	Reformada
5	Ronda de la Universidad	73	474.300	6.172	3ª exterior	Buen estado
				6.062		

Alquiler:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Renta €/mes	Homogeneizado (€/m²)	Planta	Estado de conservación
1	Rambla de Cataluña	60	2.249	33,7	Exterior	Reformada
2	Gran Vía de las Cortes	65	1.900	29,2	7ª exterior	Reformada
3	Ronda de la Universitat	80	2.400	31,5	1ª exterior	Reformada
4	Gran Vía de las Cortes	73	2.425	29,9	6ª exterior	Buen estado
5	Gran Vía de las Cortes	66	2.185	31,5	2ª exterior	Reformada
				31,2		

Precio venta: El precio de mercado de una vivienda en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 5.700-6.200 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 28-32 €/m²/mes lo que ascendería a 1.800-2.000 €/mes para una vivienda similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m²): 63,0 Costes adquisición: 6,5% Exit Yield: 5,00%
Renta actual (€/mes) 1.800,0 Gastos no recuperables: n.a €/m²/año Tasa de descuento: 7,75%
Renta mercado (€/mes) 1.800,0 Gastos mantenimiento edificio: 3,0% Coste venta: 5,0%
IPC anual estimado: 2,5% año 1 y 2% en adelante Consideraciones: el inquilino renueva hasta fin cash flow.

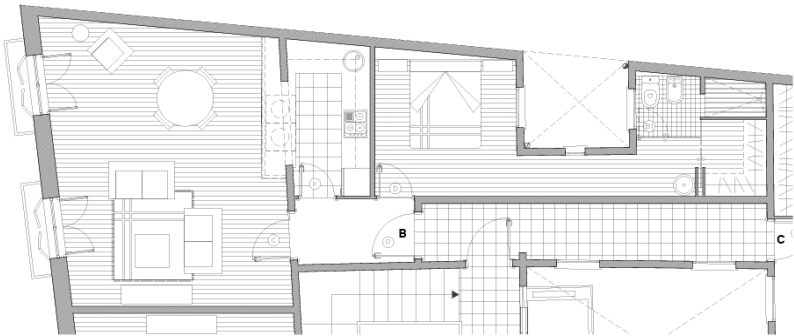
DFC:	Cash Flow	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Cobros		23.272	23.836	24.312	24.799	25.295	25.801	26.317	26.843	27.380	27.927
Ingresos alquiler		21.690	22.214	22.658	23.111	23.573	24.045	24.526	25.016	25.517	26.027
Gastos recuperables		1.582	1.622	1.654	1.687	1.721	1.756	1.791	1.827	1.863	1.900
OPEX		(1.582)	(1.622)	(1.654)	(1.687)	(1.721)	(1.756)	(1.791)	(1.827)	(1.863)	(1.900)
NOI		21.690	22.214	22.658	23.111	23.573	24.045	24.526	25.016	25.517	26.027
Otros gastos		(651)	(666)	(680)	(693)	(707)	(721)	(736)	(750)	(766)	(781)
Gastos mantenimiento		(651)	(666)	(680)	(693)	(707)	(721)	(736)	(750)	(766)	(781)
Desinversión		-	-	-	-	-	-	-	-	-	494.513
Flujo de caja		21.039	21.547	21.978	22.418	22.866	23.324	23.790	24.266	24.751	519.759

VALOR MERCADO: 369.000 €
5.900 €/m²

*Valoración Drive-By: no se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

C/GRAN VÍA DE LAS CORTES CATALANAS 618 , BARCELONA

PLANOS



INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0422306DF3802C0017DJ 
Localización	GV CORTS CATALANES 618 Pt:03 Pt:0B 08007 BARCELONA (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	63 m²
Año construcción	1884

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	GV CORTS CATALANES 618 BARCELONA (BARCELONA)
Superficie gráfica	716 m²
Participación del Inmueble	2,520000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		03	0B	57		
ELEMENTOS COMUNES				6		

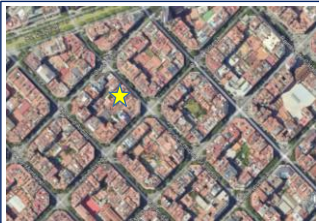
FOTOGRAFÍAS



C/ENRIC GRANADOS 127, BARCELONA

IDENTIFICACIÓN

Localización: C/ Enric Granados 127
Ciudad: Barcelona
Provincia: Barcelona
Código Postal: 08008
Tipología: Vivienda plurifamiliar
Planta: Planta 2ª puerta 1
Superficie registral (m²): ND
Superficie catastral (m²): 120,0



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24
Propósito de Valoración: Ver informe
Solicitante: GESRENTA BCN, S.L
Fecha de Visita Drive-By: 7-feb.-24
Nº activo cliente: n.a
Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: ND
Ref. Catastral: 9329907DF2892G0008HW

Vivienda ubicada en el barrio La Antiga Esquerra del Eixample del distrito del Eixample. Edificio residencial construido en 1935 con 6 plantas sobre rasante y un local comercial en planta baja. La vivienda se distribuye en salón, cocina, tres estancias, un cuarto de baño y un aseo. No se ha accedido al interior de la misma pero se asume un buen estado de conservación.

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado: Alquilado
Inquilino: Fréderic&Sandrine Teté
Superficie contractual (m²): 120,0
Renta actual* (€/mes): 3.174,0
Fecha inicio contrato: 22-sep.-24
Fecha fin contrato: 1-jul.-25
Duración contrato: 5 meses de O.C
Revisión renta: n.a
Gastos arrendatario: n.a
Gastos arrendador: IBI, comunidad, otros
Observaciones: el propietario tiene un contrato con la empresa Ola Living para la gestión del alquiler temporal de su vivienda. Ola Living recibe el 10% de los ingresos brutos obtenidos por el alquiler.

ANÁLISIS MERCADO

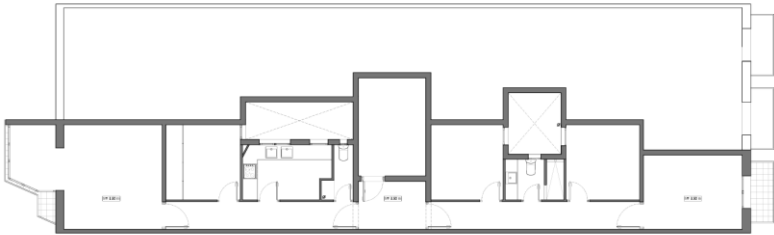
Notable dinamismo de la economía española marcada por continuos recortes de tipos de interés y su efecto en el aumento de la actividad inmobiliaria. En el caso de Barcelona, el cambio normativo en las zonas residenciales tensionadas puede afectar a la dinámica del mercado. Se prevé que la política monetaria se tome más restrictiva para 2025-2026. El precio de la vivienda en España creció un 10,6% interanual en el cuarto trimestre del 2024. Concretamente en el distrito del Eixample el precio de la vivienda en comercialización creció de media en 2024 un 11% anual. En cuanto al mercado de alquiler las rentas en el distrito crecieron de media un 15% durante el 2024.

COMPARABLES

Oferta:							Alquiler:						
Nº	Dirección	Superficie (m²)	Precio Cierre (€)	Homogeneizado (€/m²)	Planta	Estado de conservación	Nº	Dirección	Superficie (m²)	Renta €/mes	Homogeneizado (€/m²)	Planta	Estado de conservación
1	C/ Enric Granados	99	612.000	4.945	2ª exterior	Segunda mano	1	C/Provenza	125	3.000	24,0	4ª exterior	Reformada
2	C/ de Casanova	90	492.900	4.929	4ª exterior	Buen estado	2	C/Aribau	90	2.700	27,0	1ª exterior	Buen estado
3	L'Antigua Esquerra del Eixample	140	627.750	4.708	2ª exterior	A reformar	3	C/Enric Granados	80	2.165	25,7	1ª exterior	Buen estado
4	L'Antigua Esquerra del Eixample	114	571.950	5.017	1ª exterior	Segunda mano	4	C/ Córcega 216	102	3.375	28,1	1ª exterior	Buen estado
5	C/Muntaner 91	122	569.050	4.664	1ª exterior	Buen estado	5	C/de Balmes	98	2.660	27,1	1ª exterior	Buen estado
6	C/Enric Granados	133	556.140	4.600	2ª exterior	A reformar	6	C/ Aragón	120	3.240	27,0	5ª exterior	Buen estado
				4.811									
									26,5				
				</									

C/ENRIC GRANADOS 127, BARCELONA

PLANOS



SUPERFICIES VIVIENDA 2ª PL	
TOTAL SUP. ÚTIL VIVIENDA	97.40 m2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA VIVIENDA	110.20 m2
SUPERFICIE BALCONES	3.35 m2

INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

9329907DF2892G0008HW

Localización

CL ENRIC GRANADOS 127 PI:02 PL:01
08008 BARCELONA (BARCELONA)

Clase

Urbano

Uso principal

Residencial

Superficie construida

120 m²

Año construcción

1935

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización

CL ENRIC GRANADOS 127
BARCELONA (BARCELONA)

Superficie gráfica

465 m²

Participación del inmueble

6,237000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		02	01	113		
ELEMENTOS COMUNES				7		

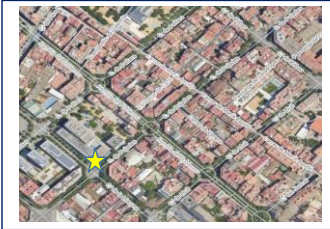
FOTOGRAFÍAS



C/ PUJADES 168-170, BARCELONA

IDENTIFICACIÓN

Localización: C/ Pujades 168-170
Ciudad: Barcelona
Provincia: Barcelona
Código Postal: 8005
Tipología: Residencial
Planta: Planta Primera a Quinta
Superficie registral (m²): 610,8
Superficie catastral (m²): 727,0



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24 Solicitante: GESRENTA BCN, S.L. Nº activo cliente: n.a.
Propósito de Valoración: Ver Informe Fecha de Visita Drive-By: 7-feb.-24 Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: Barcelona nº 21/nº finca 60671/Tomo: 3525/Libro: 2293/Folio:66/IDUFIR: 0807200802665
Ref. Catastral: 3237601DF3833E0002FY

Edificio residencial ubicado en el barrio de Poble Nou del distrito de San Martín, concretamente en la confluencia de las calles Pujades y Llacuna. El activo objeto de valoración se compone de 10 viviendas distribuidas en dos unidades por planta a lo largo de 5 plantas en altura. Las viviendas tienen superficies de 58,15 m² y 51,35 m² respectivamente, y constan cada una de ellas de un dormitorio, baño y cocina. No se ha accedido al interior de las viviendas pero considerando el año de construcción asumimos que se encuentran en un buen estado de conservación.

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado: Alquilado Fecha inicio contrato: 1-nov.-18 Gastos arrendatario: IBI, comunidad, otros
Inquilino: Multinquilino Fecha fin contrato: 31-oct.-28 Gastos arrendador: n.a.
Superficie contractual (m²): 58,15/ 51,35 Duración contrato: 5 años + prórrogas anuales Observaciones: Viv. Protección Oficial desde 2008, por un plazo de 25 años.
Renta actual (€/mes): 695,0 Revisión renta: IPC anual

ANÁLISIS MERCADO

La coyuntura económica de 2024, caracterizada por una relajación de la política monetaria, ha influido en el mercado inmobiliario español. El Banco Central Europeo (BCE) implementó varias reducciones en los tipos de interés a lo largo del año, hasta el 3,15% en diciembre. Estas medidas han contribuido a una mayor actividad en el sector inmobiliario, especialmente en el segundo semestre de 2024. En Barcelona, el mercado inmobiliario mostró signos de recuperación. Durante el tercer trimestre de 2024, las ventas de viviendas de obra nueva aumentaron un 54,9% interanual. En el distrito de Sant Martí, se observó una evolución positiva en el mercado inmobiliario, con una continuidad en el crecimiento de los precios de la vivienda entre 2021 y 2024 del 9%. Sin embargo, persiste una escasez de viviendas en buenas condiciones y en edificios con ascensor, lo que limita la oferta disponible.

COMPARABLES

Oferta:

Nº	Dirección	Superficie (m ²)	Precio Cierre (€)	Homogeneizado (€/m ²)	Planta	Estado de conservación
1	Sant Martí	46	313.500	5.452	exterior	Excelente estado
2	Rambla de Poble Nou	41	241.530	5.007	5ª exterior	Segunda mano
3	Sant Martí	59	290.030	4.670	2ª exterior	Segunda mano
4	C/Tortellà 2	47	242.500	4.902	3ª exterior	Buen estado
5	C/ Marià Aguiló	40	213.400	4.802	1ª exterior	Segunda mano
6	C/ Taulat	50	251.230	4.522	1ª exterior	Reformado
				4.892		

Alquiler:

Nº	Dirección	Superficie (m ²)	Renta €/mes	Homogeneizado (€/m ²)	Planta	Estado de conservación
1	Rambla de Poble Nou	52	1.600	26,2	2ª exterior	Excelente estado
2	C/ Lope de Vega	52	1.550	26,8	1ª exterior	Buen estado
3	C/ Taulat	53	1.445	21,8	4ª exterior	Buen estado
4	C/ Taulat 13	45	1.300	24,6	3ª exterior	Buen estado
				24,8		

Precio venta: El precio de mercado de una vivienda en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 4.800-5.000 €/m².
Renta mercado: La renta de mercado en la zona para viviendas de 50-60 m² se encuentra en 1.300-1.600€/mes

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m²): 51,35/58,15 Costes adquisición: 6,5% Exit Yield: 3,75%
Renta actual (€/m²) 539,0 Gastos no recuperables: n.a. €/m²/año Tasa de descuento: 5,75%
Renta mercado (€/m²) 1.400,0 Gastos mantenimiento 1,0% Coste venta: 5,0%
IPC anual estimado: 2,5 % año 1 y 2% en adelante Consideraciones: el inquilino renueva hasta fin cash flow.

DFC:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cash Flow	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Cobros	87.207	80.739	83.038	84.699	86.393	88.121	89.883	91.681	93.515	95.385
Ingresos alquiler	74.524	67.803	69.779	71.175	72.599	74.050	75.531	77.042	78.583	80.155
Gastos recuperables	12.683	12.937	13.259	13.524	13.795	14.070	14.352	14.639	14.932	15.230
OPEX	(12.744)	(12.937)	(13.259)	(13.524)	(13.795)	(14.070)	(14.352)	(14.639)	(14.932)	(15.230)
NOI	74.463	67.803	69.779	71.175	72.599	74.050	75.531	77.042	78.583	80.155
Otros gastos	(2.128)	(678)	(698)	(712)	(726)	(741)	(755)	(770)	(786)	(802)
Gastos mantenimiento	(745)	(678)	(698)	(712)	(726)	(741)	(755)	(770)	(786)	(802)
Desinversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.030.584
Flujo de caja	72.335	67.125	69.082	70.463	71.873	73.310	74.776	76.272	77.797	2.109.937

VALOR MERCADO: 1.717.000 €
3.100 €/m²

*Valoración Drive -By: no se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

C/ PUJADES 168-170, BARCELONA

PLANOS



INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	3237601DF3833E0002FY 001
Localización	CL PUJADES 168 N2-170 Pt:01 08005 BARCELONA (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	727 m²
Año construcción	2008

PARCELA CATASTRAL	
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)	
Localización	CL LLACUNA 54 BARCELONA (BARCELONA)
Superficie gráfica	299 m²
Participación del inmueble	28,220000 %

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	01	01	61			
VIVIENDA	01	02	56			
VIVIENDA	02	01	61			
VIVIENDA	02	02	56			
VIVIENDA	03	01	61			
VIVIENDA	03	02	56			
VIVIENDA	04	01	61			
VIVIENDA	04	02	56			
VIVIENDA	05	01	61			
VIVIENDA	05	02	56			
ELEMENTOS COMUNES			142			

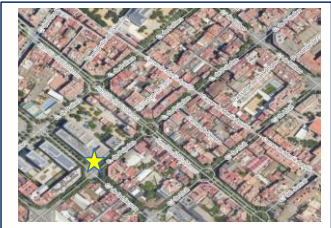
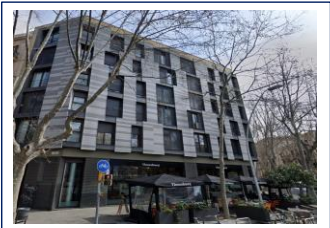
FOTOGRAFÍAS



C/ LLACUNA 54, BARCELONA

IDENTIFICACIÓN

Localización: C/Llacuna 54
Ciudad: Barcelona
Provincia: Barcelona
Código Postal: 8005
Tipología: Parking
Planta: Sótano 1 y Sótano 2
Superficie registral (m²): 89,5 útil
Superficie catastral (m²): 104,0



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24 Solicitante: GESRENTA BCN, S.L. Nº activo cliente: n.a
Propósito de Valoración: Ver Informe Fecha de Visita Drive-By: 7-feb.-24 Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: Barcelona nº 21/nº finca 60671/Tomo: 3525/Libro: 2293/Folio:66/IDUFIR: 0807200802668
Ref. Catastral: 3237601DF3833E0006KP

Parking ubicado en el barrio de Poblenou del distrito de San Martín, concretamente en la confluencia de las calles Pujades y Llacuna. El activo objeto de valoración se compone de 8 plazas distribuidas en dos plantas bajo sótano. Las plazas objeto de valoración se encuentran numeradas: 1,3,5 7,10, 12,14 y 16. La superficie media por plaza es de 10,5 m². No se ha accedido al interior del aparcamiento pero considerando el año de construcción asumimos que se encuentran en un buen estado de conservación.

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado: Alquilado Fecha inicio contrato: ». vivienda o mensual Gastos arrendatario: n.a
Inquilino: Multinquilino Fecha fin contrato: ». vivienda o mensual Gastos arrendador: comunidad
Superficie contractual (m²): Por unidad Duración contrato: prórrogas mensuales Observaciones: Plazas de garaje de regimen libre en edificio residencial calificado de protección oficial.
Renta media actual (€/mes): 150,0 Revisión renta: IPC anual Contratos asociados a los contratos de vivienda.

ANÁLISIS MERCADO

La coyuntura económica de 2024, caracterizada por una relajación de la política monetaria, ha influido en el mercado inmobiliario español. El Banco Central Europeo (BCE) implementó varias reducciones en los tipos de interés a lo largo del año, hasta el 3,15% en diciembre. Estas medidas han contribuido a una mayor actividad en el sector inmobiliario, especialmente en el segundo semestre de 2024. En Barcelona, el mercado inmobiliario mostró signos de recuperación. Durante el tercer trimestre de 2024, las ventas de viviendas de obra nueva aumentaron un 54,9% interanual. En cuanto a la oferta de plazas de garaje, se encuentra principalmente asociado al uso residencial. La oferta tanto en venta como en alquiler de plazas en el barrio de Poblenou es homogénea con precios de venta entre 20.000-23.000€ y alquileres en 120€/plaza.

COMPARABLES

Venta:

Nº	Fecha Escritura	Dirección	Superficie (m²)	Precio Cierre (€)	(€/m²)
1	junio-24	Pujades 167	11	24.500	2.231
2	abril-24	Llull 178	10	21.500	2.096
3	febrero-24	Pujades 167	12	23.000	1.974
4	agosto-23	Pujades 167	17	20.000	1.171
5	septiembre-23	Llacuna 152	15	22.000	1.467
				22.200	1.467

Alquiler:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Homogeneizado (€/plaza)	Observaciones
1	C/ Llull 209	12	138	Coche grande
2	C/ Poble Nou 108	17	111	Coche grande
3	C/ Llull 217	19	147	Coche grande
4	C/ Bilbao 31	10	126	Coche mediano
5	Camino Antic de Valèr	9	132	Coche mediano
				131

Precio venta: Las últimas operaciones registradas de plazas de garaje en el entorno más próximo se encuentra entre 20.000€-23.000€/ plaza
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado de 130€/plaza conforme al mercado de la zona.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m²): 10,5/ plaza Costes adquisición: 6,5% Exit Yield: 4,75%
Renta actual (€/plaza) 171,0 Gastos no recuperables: n.a €/m²/año Tasa de descuento: 7,75%
Renta mercado (€/plaza) 130,0 Gastos mantenimiento 1,0% Coste venta: 5,0%
IPC anual estimado: 2,5% año 1 y 2% en adelante Consideraciones: el inquilino renueva hasta fin cash flow.

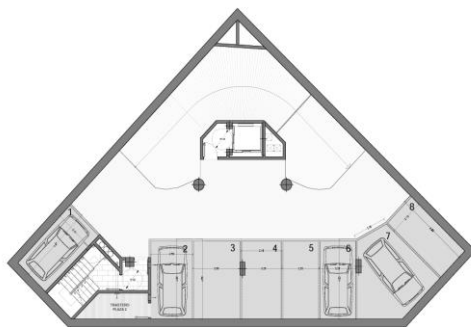
DFC:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cash Flow	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Cobros	16.289	17.046	17.415	17.763	18.118	18.481	18.850	19.227	19.612	20.004
Ingresos alquiler	13.732	14.412	14.700	14.994	15.294	15.600	15.912	16.230	16.555	16.886
Gastos recuperables	2.557	2.634	2.715	2.769	2.824	2.881	2.939	2.997	3.057	3.118
OPEX	(2.584)	(2.634)	(2.715)	(2.769)	(2.824)	(2.881)	(2.939)	(2.997)	(3.057)	(3.118)
NOI	13.705	14.412	14.700	14.994	15.294	15.600	15.912	16.230	16.555	16.886
Otros gastos	(137)	(144)	(147)	(150)	(153)	(156)	(159)	(162)	(166)	(169)
Gastos mantenimiento	(137)	(144)	(147)	(150)	(153)	(156)	(159)	(162)	(166)	(169)
Gastos adecuación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desinversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	337.716
Flujo de caja	13.568	14.268	14.553	14.844	15.141	15.444	15.753	16.068	16.389	354.433

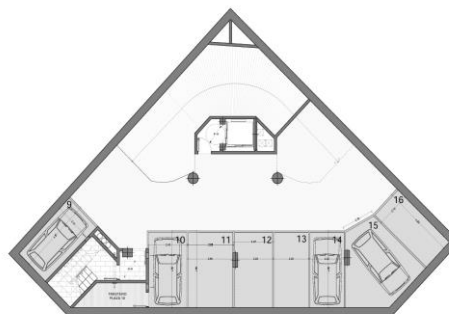
VALOR MERCADO: 176.000 €
22.000 €/plaza

*Valoración Drive -By: no se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

PLANOS



SOTANO -1



SÓTANO -2

INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9327601DF333E0004K
Localización	CL LLACUNA 54 Pl.:1 Pt.:1 08005 BARCELONA (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Alm.Est.UsoRESID
Superficie construida	693 m ²
Año construcción	2008

PARCELA CATASTRAL



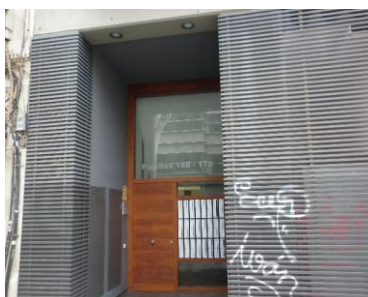
Localización	CL LLACUNA 54 BARCELONA (BARCELONA)
Superficie gráfica	299 m ²
Participación del Inmueble	23,760000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	-1	1	11			
ALMACEN	-1	2	6			
APARCAMIENTO	-1	2	11			
APARCAMIENTO	-1	3	14			
APARCAMIENTO	-1	4	12			
APARCAMIENTO	-1	5	10			
APARCAMIENTO	-1	6	10			
APARCAMIENTO	-1	7	20			
APARCAMIENTO	-1	8	10			
ALMACEN	-2	10	6			
APARCAMIENTO	-2	10	11			
APARCAMIENTO	-2	11	14			
APARCAMIENTO	-2	12	12			
APARCAMIENTO	-2	13	10			
APARCAMIENTO	-2	14	10			
APARCAMIENTO	-2	15	20			
APARCAMIENTO	-2	16	10			
APARCAMIENTO	-2	9	11			
ELEMENTOS COMÚNES				487		

ELEMENTOS COMUNES

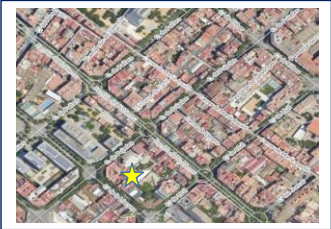
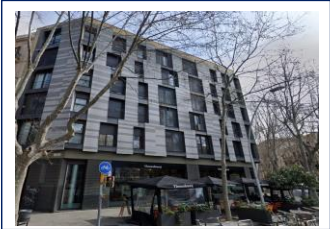
FOTOGRAFÍAS



C/PUJADES 168-170, BARCELONA

IDENTIFICACIÓN

Localización: C/ Pujades 168-170
Ciudad: Barcelona
Provincia: Barcelona
Código Postal: 28010
Tipología: Local Comercial
Planta: Planta Baja y Altítillo
Superficie registral (m²): 221,3
Superficie catastral (m²): 281,0



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24 Solicitante: GESRENTA BCN, S.L. Nº activo cliente: n.a
Propósito de Valoración: Ver Informe Fecha de Visita Drive-By: 7-feb.-24 Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: Barcelona nº 21/nº finca 60675/Tomo: 3575/Libro: 1293/Folio:80/IDUFIR 08056000681574
Ref. Catastral: 3237601DF3833E0004HII
Local comercial ubicado en el barrio de Poblenou del distrito de San Martín, con acceso directo en la confluencia de las calles Pujades y Llacuna. Local A y B unidos y distribuidos en planta baja con superficie total construida de 106,4 m2 y altítillo con superficie construida de 164,24 m2. Ambas plantas están destinadas a restauración. La planta altítillo se ha ponderado al 70% teniendo en cuenta la actividad que se ejerce. Se ha visitado las zonas accesibles al público y el local se encuentra en muy buen estado de conservación. GESRENTA BCN SL es titular del 100% de la propiedad del Local A.

SITUACIÓN ARRENDATADÍA

Estado: Alquilado Fecha inicio contrato: 25-oct.-13 Gastos arrendatario: IBI, comunidad, otros
Inquilino: Detemps Union S.L. Fecha fin contrato: 28-feb.-35 Gastos arrendador: n.a
Superficie contractual (m²): 230,3 Duración contrato: 21 años Observaciones: Atribución de local A y local B; 50% de renta correspondiente a GESRENTA BCN SL
Renta actual (€/mes): 3.816,0 Revisión renta: IPC anual

ANÁLISIS MERCADO

La coyuntura económica en 2024 sigue marcada por la estabilidad de los tipos de interés tras las subidas previas y por un entorno político con ciertas incertidumbres. A pesar de estos factores, el mercado inmobiliario comercial en Barcelona, particularmente en el barrio de Sant Martí - Poblenou, mantiene su dinamismo, impulsado por la consolidación del retail físico como un activo estratégico para las marcas. Sin embargo, la apertura de nuevos establecimientos es cada vez más selectiva, priorizando ubicaciones con alta afluencia y demanda consolidada. La rentabilidad prime se sitúa en torno al 4,50%, mientras que en las zonas secundarias las rentabilidades superan el 6%. El sector de la restauración continúa en expansión, con rentas que siguen una tendencia alcista y se posicionan por encima de otros segmentos comerciales.

COMPARABLES

Cierres:

Nº	Fecha Escritura	Dirección	Superficie (m²)	Precio Cierre (€)	(€/m²)
1	julio-24	Roc Boronat 31-60	47	200.000	4.255
2	febrero-24	Pujades 181-210	72	200.000	2.778
3	julio-23	Pujades 211-240	152	405.000	2.664
4	junio-23	Masoliver 1-30	148	480.000	3.246
6	mayo-23	Pujades 121-150	77	295.000	3.831
					3.355

Alquiler:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Renta €/mes	€/m²/mes	Homogeneizado (€/m²)	Salida de humos	Terraza
1	Poblenou	100	2.600	26,0	22,1	SI	no
2	calle Lluà	149	2.990	20,1	18,1	SI	no
3	Poblenou	125	2.250	18,0	17,1	SI	no
4	Rambla de Poblenou	114	3.250	28,5	22,8	SI	SI
5	Rambla de Poblenou	100	2.150	21,5	20,4	SI	SI
6	Poblenou	250	3.000	12,0	14,4	SI	no
					19,1		

Precio venta: Los cierres de locales comerciales se encuentran en un rango de 2.900-3.400€/m².
Renta mercado: La renta de mercado fijada es de 19€/m²/mes teniendo en cuenta que está destinado a la restauración, si bien la mayoría de transacciones conllevan un precio de traspaso.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m²): 48,0 Costes adquisición: 6,5% Exit Yield: 5,75%
Renta actual (€/m²) 3.816,0 Gastos no recuperables: n.a €/m²/año Tasa de descuento: 8,25%
Renta mercado (€/m²) 4.200,0 Gastos mantenimiento 3,0% Coste venta: 5,0%
IPC anual estimado: 2,5% año 1 y 2% en adelante Consideraciones: el inquilino renueva hasta fin cash flow.

DFC:

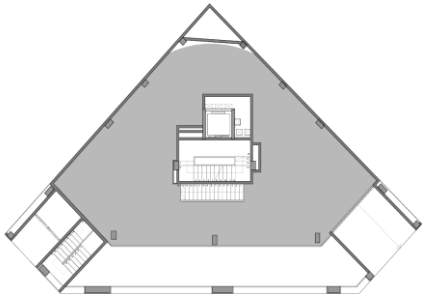
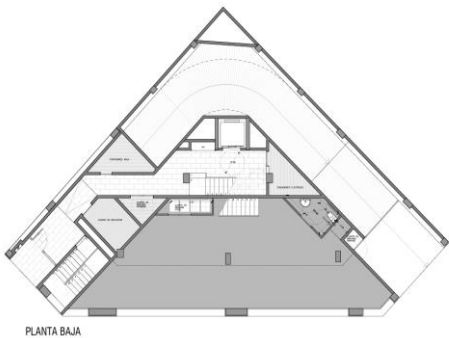
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cash Flow	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Cobros	49.933	51.002	52.022	53.062	54.123	55.206	56.310	57.436	58.585	59.757
Ingresos alquiler	46.755	47.728	48.683	49.656	50.649	51.662	52.696	53.750	54.825	55.921
Gastos recuperables	3.178	3.274	3.339	3.406	3.474	3.544	3.614	3.687	3.760	3.836
OPEX	(3.178)	(3.274)	(3.339)	(3.406)	(3.474)	(3.544)	(3.614)	(3.687)	(3.760)	(3.836)
NOI	46.755	47.728	48.683	49.656	50.649	51.662	52.696	53.750	54.825	55.921
Otros gastos	(1.403)	(1.432)	(1.460)	(1.490)	(1.519)	(1.550)	(1.581)	(1.612)	(1.645)	(1.678)
Gastos mantenimiento	(1.403)	(1.432)	(1.460)	(1.490)	(1.519)	(1.550)	(1.581)	(1.612)	(1.645)	(1.678)
Desinversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923.913
Flujo de caja	45.352	46.296	47.222	48.167	49.130	50.113	51.115	52.137	53.180	54.157

VALOR MERCADO: 354.000 € (50% propiedad)
3.200€/m²

*Valoración Drive -By: no se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

C/ PUJADES 168-170, BARCELONA

PLANOS



INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
Referencia catastral3237601DF3833E0004HI	Referencia catastral3237601DF3833E0005JO
LocalizaciónCL PUJADES 168 N2-170 PI:00 Pt:A08005 BARCELONA (BARCELONA)	LocalizaciónCL PUJADES 168 N2-170 PI:00 Pt:B08005 BARCELONA (BARCELONA)
ClaseUrbano	ClaseUrbano
Uso principalComercial	Uso principalComercial
Superficie construida142 m²	Superficie construida139 m²
Año construcción2008	Año construcción2008

PARCELA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)
LocalizaciónCL LLACUNA 54 BARCELONA (BARCELONA)	LocalizaciónCL LLACUNA 54 BARCELONA (BARCELONA)
Superficie gráfica299 m²	Superficie gráfica299 m²
Participación del inmueble9,900000 %	Participación del inmueble9,900000 %

CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
Uso principalEscaleraPlantaPuertaSuperficie m²Tipo ReformaFecha Reforma	Uso principalEscaleraPlantaPuertaSuperficie m²Tipo ReformaFecha Reforma
COMERCIO00A51	COMERCIO00B61
COMERCIOEN A91	COMERCIOEN B78

FOTOGRAFÍAS



RONDA UNIVERSIDAD 16, BARCELONA

IDENTIFICACIÓN

Localización: Ronda de la Universidad 16
Ciudad: Barcelona
Provincia: Barcelona
Código Postal: 08007
Tipología: Local comercial
Planta: Planta baja puerta 2
Superficie registral (m²): 341,9 (PB 170,6+PS 171,27)
Superficie catastral (m²): 365 (PB 171+PS 170+comunes 24)



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24
Propósito de Valoración: Ver informe
Solicitante: GESRENTA BCN, S.L
Fecha de Visita Drive-By: 7-feb.-24
Nº activo cliente: n.a
Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: Barcelona nº3/nº finca 11194/Tomo: 2987/Libro: 314/Folio:3/IDUFIR 08056000494631
Ref. Catastral: 0521304DF3802B0002HL

Local comercial ubicado en el barrio la Ureta del Eixample del distrito del Eixample, semesquina con La Rambla de Catalunya y a escasos metros de la Plaza de Catalunya, principales zonas turísticas de la ciudad. El local se encuentra en un edificio residencial rehabilitado en 1998. Se distribuye en dos plantas, 171 m² de planta baja y 171 m² de planta sótano, y una terraza de 4,5 m². El local tiene un escaparate con fachada a Ronda de la Universidad, donde se encuentra el acceso principal, y dispone de salida de humos. Actualmente se explota como restaurante y las zonas accesibles al público presentan buen estado de conservación.

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado: Alquilado
Inquilino: Three Goods Restaurante group S.L
Superficie contractual (m²): 341,0
Renta actual (€/mes): 14.278,5
Fecha inicio contrato: 1-abr.-19
Fecha fin contrato: 31-mar.-31
Duración contrato: 12 años
Revisión renta: IPC anual + 5% cada 5 años
Gastos arrendatario: IBI, comunidad, otros
Gastos arrendador: n.a
Observaciones: Licencia terraza

ANÁLISIS MERCADO

Notable dinamismo de la economía española marcada por continuos recortes de tipos de interés y su efecto en el aumento de la actividad inmobiliaria. Crecimiento en volumen de inversión del sector retail por la reactivación del interés inversor. Alta demanda de ubicaciones prime a pesar de la baja disponibilidad. La rentabilidad prime se situó en diciembre del 2024 en el 4%, 25 pbs menos que el año anterior. Las rentas prime a nivel nacional han registrado un crecimiento del 7% en comparación con el cierre del año anterior. En concreto en la zona de Rambla Catalunya la renta prime se sitúa en 88 €/m²/mes con una disponibilidad del 3,2%.

COMPARABLES

Oferta:

Nº	Dirección	Superficie (m²)	Precio Cierre (€)	Homogeneizado (€/m²)	Salida de Humos
1	La Dreta de l'Eixample	231	1.377.500	7.548	SI
2	El Raval	340	2.251.500	7.544	NO
3	La Dreta de l'Eixample	350	2.522.000	6.485	SI
4	La Dreta de l'Eixample	180	814.800	5.885	NO
5	Av. De Roma	240	1.261.000	7.275	SI
6	C/ del Consell de Cent 282	235	1.261.000	6.836	NO
6.929					

Alquiler:

Nº	Dirección	Superficie ponderada (m²)	Renta €/mes	Renta homogeneizada (€/m²/mes)	Salida de Humos
1	Ronda de la Universitat	321	16.700	57,3	NO
2	La Dreta de l'Eixample	150	8.500	56,7	NO
3	C/Mallorca	152	7.000	52,8	NO
4	Rambla de Catalunya	170	9.000	58,2	NO
5	La Dreta de l'Eixample	190	13.500	63,9	SI
6	C/Enric Granados	117	5.500	54,1	SI
57,2					

Precio venta: El precio de mercado de un local comercial en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 6.600-7.000 €/m².

Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado entre 54-58 €/m²/mes.

*La selección de comparables se realiza teniendo en cuenta la superficie ponderada del local a valorar, 222 m², para ello se ha ponderado el sótano al 30%.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie ponderada (m²): 222,0
Renta actual (€/mes): 14.278,5
Renta mercado (€/mes): 12.000,0
IPC anual estimado: 2,5% año 1 y 2% en adelante
Costes adquisición: 4,5%
Gastos no recuperables: n.a
Gastos mantenimiento edificio: 3,0%
Gastos recomercialización: 10,0%
Capex: 80.000
Exit Yield: 5,50%
Tasa de descuento: 8,25%
Coste venta: 3,0%
Consideraciones: a fin contrato el inquilino no renueva, se alquila a mercado en el plazo de 3 meses y se conceden 6 meses de franquicia

DFC:

Cash Flow	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Cobros	195.433	199.660	203.653	207.726	218.870	225.577	56.759	190.322	194.128	198.011
Ingresos alquiler	174.554	178.259	181.825	185.461	196.159	202.412	50.852	166.222	169.546	172.937
Gastos recuperables	20.878	21.400	21.828	22.265	22.710	23.164	5.907	24.100	24.582	25.074
OPEX	(20.878)	(21.400)	(21.828)	(22.265)	(22.710)	(23.164)	(23.628)	(24.100)	(24.582)	(25.074)
NOI	174.554	178.259	181.825	185.461	196.159	202.412	33.132	166.222	169.546	172.937
Otros gastos	(5.237)	(5.348)	(5.455)	(5.564)	(5.885)	(6.072)	(1.526)	(101.609)	(5.086)	(5.188)
Gastos mantenimiento	(5.237)	(5.348)	(5.455)	(5.564)	(5.885)	(6.072)	(1.526)	(4.987)	(5.086)	(5.188)
Gastos recomercialización	-	-	-	-	-	-	-	(16.622)	-	-
Capex	-	-	-	-	-	-	-	(80.000)	-	-
Desinversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.049.978
Flujo de caja	169.318	172.912	176.370	179.897	190.275	196.340	31.606	64.613	164.460	3.217.727

VALOR MERCADO: 2.340.000 €
6.900 €/m²

*Sobre superficie contractual sin ponderar, 341 m².

*Valoración Drive-By: no se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

RONDA UNIVERSIDAD 16, BARCELONA

PLANOS



INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0521304DF3802B0002HL
Localización	RD UNIVERSITAT 16 PI:0 Pt:02 08007 BARCELONA (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	365 m ²
Año construcción	1998

PARCELA CATASTRAL	
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)	
Localización	RD UNIVERSITAT 16 BARCELONA (BARCELONA)
Superficie gráfica	743 m ²
Participación del inmueble	9,120000 %

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO		0	02	171		
COMERCIO		-1		170		
ELEMENTOS COMUNES				24		

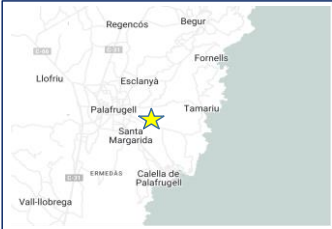
FOTOGRAFÍAS



PASAJE GINESTAR 187, PALAFRUGELL

IDENTIFICACIÓN

Localización: Pasaje Ginestar 186
Ciudad: Palafrugell
Provincia: Girona
Código Postal: 17200
Tipología: Residencial
Planta: n/a
Superficie registral (m²): 3.022,4
Superficie catastral (m²): 3.295,0



ALCANCE DEL TRABAJO

Fecha de valoración: 31-dic.-24 Solicitante: GESRENTA BCN, S.L. Nº activo cliente: n.a
Propósito de Valoración: Ver Informe Fecha de Visita Drive-By: - Nº activo Gesvalt: 25-02660

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro: Palafrugell/nº finca 6958/Tomo: 3002/Libro: 602/Folio:824/C.R.U.: 17014000337998
Ref. Catastral: 17124A008001870001DW

Vivienda unifamiliar aislada ubicada en el municipio de Palafrugell, en la provincia de Gerona. Ubicación estratégica de la Costa Brava, y a escasa distancia de la zona costera. La finca tiene un conjunto de cuatro edificaciones en planta baja con una superficie construida de 191,36 m² sobre una parcela de 3.241,9 m² con amplio jardín, piscina y minigolf. Uso actual residencial. No se ha accedido al interior de la misma pero se asume un buen estado de conservación.

SITUACIÓN ARRENDATICIA

Estado: Desocupado Fecha inicio contrato: n.a Gastos arrendatario: n.a
Inquilino: n.a Fecha fin contrato: n.a Gastos arrendador: n.a
Superficie contractual (m²): n.a Duración contrato: n.a Observaciones: Licencia de uso turístico
Renta actual (€/mes): n.a Revisión renta: n.a

ANÁLISIS MERCADO

La coyuntura económica en 2024 sigue marcada por la estabilidad de los tipos de interés tras las subidas previas y por la persistente incertidumbre política, lo que ha generado un entorno de moderación en la actividad inmobiliaria. La posible relajación de la política monetaria en la segunda mitad del año podría impulsar la reactivación del sector. A nivel nacional, el precio de la vivienda en España ha mantenido una tendencia de crecimiento moderado. En cuanto al mercado de segunda residencia, la Costa Brava sigue consolidándose como uno de los destinos más demandados por el inversor extranjero, con especial interés en localidades como Calella de Palafrugell, Llafranc, Tamariu y Begur. La oferta sigue centrada en el alquiler por temporada, mientras que la escasez de producto residencial y la elevada demanda continúan impulsando los precios de venta a niveles altos.

COMPARABLES

Oferta:

Nº	Dirección	Superficie Construida (m²)	Superficie Parcela (m²)	Precio Cierre (€)	Homogeneizado (€/m²)	Piscina
1	c/ Costa Rica	280	1.600	1.067.000	4.382	SI
2	Diseminado Afueras-per	208	2.896	1.358.000	5.550	SI
3	Urb. Casa de Campo	375	1.290	1.236.750	3.793	SI
4	Camino Ses Vinyes	230	800	1.309.500	6.263	SI
5	Mont-Ras (Masia)	267	7.724	1.164.000	4.578	SI
6	Calella de Palafrugell	232	1.600	1.212.500	5.749	SI
5.052						

Alquiler:

Nº	Dirección	Superficie Construida (m²)	Renta €/mes	Homogeneizado (€/m²)	Piscina
1	Camino Vell de Tamariu	170	2.700	17,5	SI
2	Llafranc	225	4.500	17,0	SI
3	c/ Piero. Llafranc	200	6.000	24,0	NO
19,5					

Precio venta: El precio de mercado de una vivienda en el entorno de características similares se sitúa en el rango de 5.100.-5.500 €/m².
Renta mercado: Se determina una renta unitaria de mercado de 3.000€/mes para una vivienda similar.

VALORACIÓN

HIPÓTESIS:

Superficie adoptada (m²): 3.022 m2 / 191 m2 Costes adquisición: n.a Exit Yield: n.a
Renta actual (€/m²) n.a Gastos no recuperables: n.a €/m²/año Tasa de descuento: n.a
Renta mercado (€/m²) n.a Gastos mantenimiento n.a Coste venta: n.a
IPC anual estimado: n.a Consideraciones

DFC:

VALOR MERCADO: 1.600.000 €

"Valoración Drive -By: no se ha visitado interiormente, realizada únicamente en base a la información proporcionada por el cliente o fuentes públicas o publicadas, asumiendo que es completa y correcta. No ha sido posible verificar las superficies ni el estado del inmueble ni el estado de los comparables utilizados, por lo que el valor, podría eventualmente variar. Libre de cargas. El valor estimado, responde únicamente a un valor estimado en función de un estudio de mercado realizado y debe utilizarse como tal. El cliente renuncia expresamente a la utilización de esta documentación en cualquier reclamación o procedimiento de alcance jurídico.

PASAJE GINESTAR 187, PALAFRUGELL

PLANOS



INFORMACIÓN CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 17124A008001870001DW

Localización: PJ GINESTAR 1 Polígono 8 Parcela 187 002102400EG14B EL GINESTAR. PALAFRUGELL (GIRONA)

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 279 m²

Año construcción: 1970

PARCELA CATASTRAL

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización: PJ GINESTAR 1 Polígono 8 Parcela 187 002102400EG14B EL GINESTAR. PALAFRUGELL (GIRONA)

Superficie gráfica: 3.295 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	129	O Reforma total	2.019
SOPORT. 50%	1	00	02	6	O Reforma total	2.019
VIVIENDA	1	00	03	28	O Reforma total	2.019
VIVIENDA	1	01	01	14	O Reforma total	2.019
VIVIENDA	1	00	04	44	O Reforma total	2.019
APARCAMIENTO	1	00	05	22		
DEPORTIVO	1	00	06	36		

FOTOGRAFÍAS

A.3. Principios Generales Adoptados

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la Edición del “Red Book” “Valoración RICS Estándares Profesionales”, vigentes publicado por la “Royal Institution of Chartered Surveyors”, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, subcontratistas o cualquier técnico involucrado.

gesvalt®

gesvalt.es

gesvalt@gesvalt.es

+34 900 802 862



ANEXO V. Informe de valoración de las acciones de la Sociedad.

Valoración de Empresa

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

Corporate Advisory Services - Mayo 2025

Luis Losantos Albacete

Representante de la Sociedad

GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.

Motivo: Visado Digital

Fecha: 14/05/2025 12:43:49

Índice

01.

Antecedentes

05.

Valoración

02.

Propósito y
alcance

06.

Conclusión y
opinión de valor

03.

Fuentes de
información

07.

Anexos

04.

GESRENTA BCN
SOCIMI, S.A.

01

Antecedentes



1. Antecedentes

De acuerdo con sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., ha procedido a realizar una valoración de la sociedad **GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.**

El objeto del presente estudio es aportar nuestra opinión sobre el valor de las acciones que componen los fondos propios de la citada sociedad, fundamentado en una metodología generalmente utilizada y en un proceso de valoración objetivo, contando con las circunstancias que actualmente afectan a su situación.

A continuación, se presenta el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

02

**Propósito y
alcance**

2. Propósito y alcance



El propósito de nuestro informe es la valoración de las acciones de la sociedad **GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.**, a **31 de diciembre de 2024**.

El presente documento ha sido elaborado para acompañar al Documento Informativo de Incorporación a Mercado (DIIM) con motivo de la **incorporación de la sociedad al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity**.



El cálculo del valor de las acciones se determinará mediante el método de valoración *Triple NAV*. Para ello, se parte del Valor del Patrimonio Neto reflejado en el balance a fecha de valoración, al cual se le aplican los ajustes netos de impuestos relacionados con el valor razonable de los activos y pasivos. Posteriormente, se deducen los costes de estructura.



Los cálculos desarrollados en el presente informe responden a estimaciones e hipótesis que toman como partida datos asumidos que influyen de manera muy significativa en el valor. Este hecho implica que el valor aquí aportado queda condicionado a la efectiva consecución de las hipótesis de partida.



Este documento no constituye una recomendación para el petitionerario ni a terceros sobre cualquier transacción que se pudiera realizar. Cualquier decisión tanto por parte del petitionerario como por parte de terceros se realizará bajo su responsabilidad y en base a sus propios análisis y comprobaciones que estime necesarias con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

03

Fuentes de información



3. Fuentes de información

Para la preparación del informe, ha sido solicitada la siguiente información:

a) Información proporcionada por el cliente

Esta información ha sido facilitada por el cliente y se considera fiable para la valoración llevada a cabo.

- Informe de auditoría 31/12/2024 - GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.
- Costes de Estructura - GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.
- Valores Netos Contables - GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.
- Detalle de las Inversiones Financieras - GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

b) Información adicional

- 25-02660-02 GESRENTA BCN SL - Valoración Cartera a 31/12/2024 realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bases de datos e informes de valoración elaborados recientemente por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Información pública de instituciones oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

04

**GESRENTA BCN
SOCIMI, S.A.**

4.1. GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

Nombre: GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

CIF: A59095901

Fecha de constitución: 07/04/1989

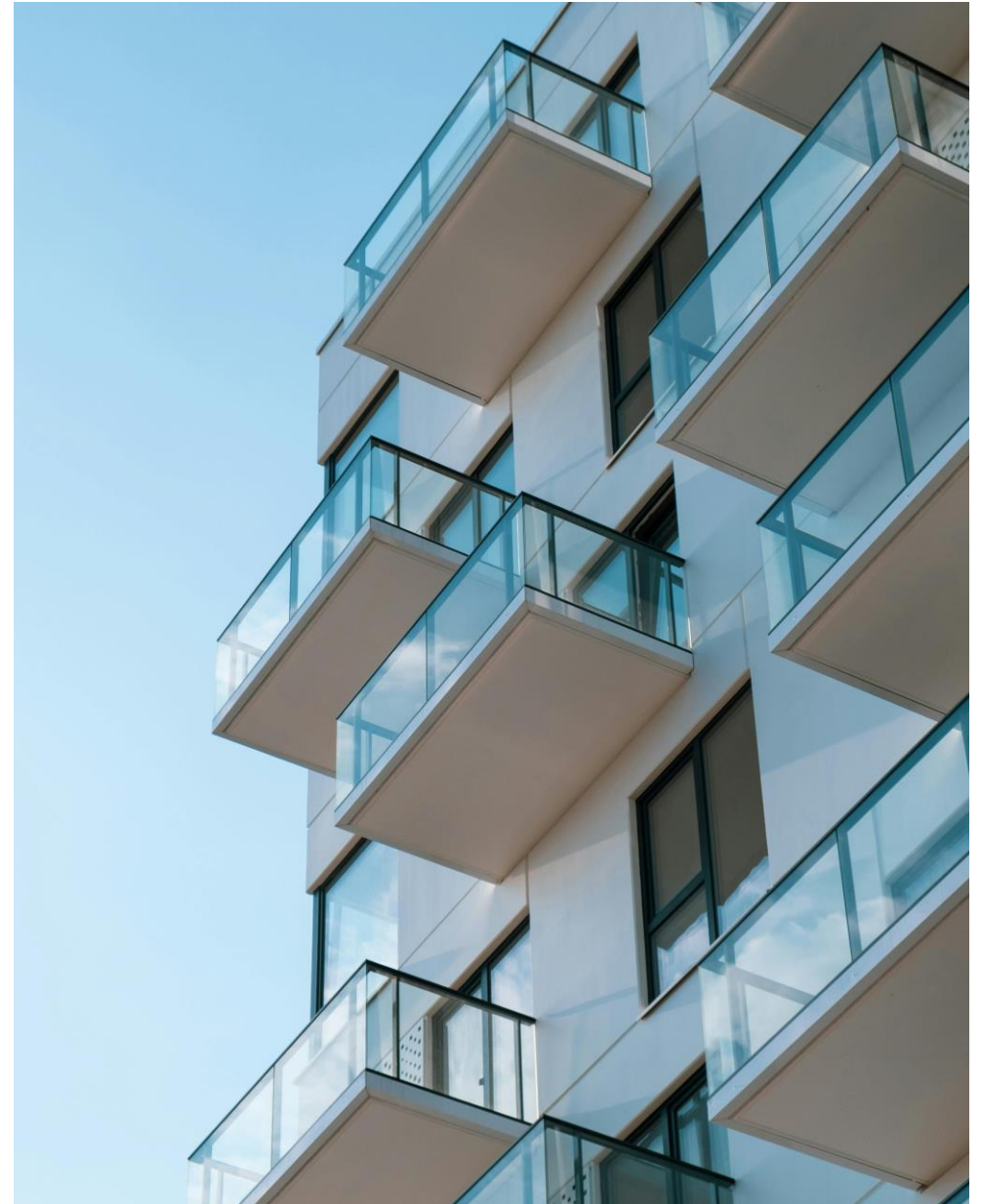
4.2. Descripción de la empresa

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A. es una sociedad inmobiliaria con sede en Barcelona, especializada en la adquisición, rehabilitación y arrendamiento de inmuebles urbanos. A lo largo de más de tres décadas, la compañía ha evolucionado en identidad y estructura, adaptándose a las exigencias del mercado inmobiliario y del marco regulatorio.

La empresa fue constituida en 1989 bajo la denominación Ocio del Penedés, S.A., y desde entonces ha experimentado varios cambios de nombre y forma jurídica. Tras denominarse Gesrenta M&N, S.L. y luego Gesrenta BCN, S.L., en 2024 adopta su actual forma como sociedad anónima y se acoge al régimen fiscal especial SOCIMI, marcando un hito en su estrategia de crecimiento y profesionalización.

Actualmente, su sede se encuentra en la calle París, 45-47, Entresuelo 3^a, en Barcelona. La compañía se centra en la generación de rentas estables a través del arrendamiento de activos inmobiliarios ubicados principalmente en entornos urbanos consolidados. La rehabilitación de edificaciones forma parte también de su enfoque para poner en valor activos con potencial de revalorización.

En línea con su estrategia de expansión, en febrero de 2025 GESRENTA BCN acordó solicitar la incorporación de sus acciones al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, una iniciativa que busca dotar a la sociedad de mayor visibilidad en el mercado y facilitar el acceso a nuevas vías de financiación.



4.3. Análisis de los Estados Financieros

A continuación, se procede a detallar y comentar las partidas más significativas del balance de situación, con el fin de proporcionar una visión clara y estructurada de los principales elementos que conforman la situación patrimonial de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio 2024 de acuerdo con el informe de auditoría facilitado por el peticionario.

II. Inmovilizado Material. Las bajas del ejercicio derivan, por un lado, de la venta de una oficina por un importe de 227.500 euros, operación que ha supuesto una pérdida de 31.985 euros; y por otro, de la enajenación de un vehículo, cuya transacción generó una ganancia de 17.148,76 euros.

Durante el ejercicio no se han contabilizado ajustes por deterioro en los activos del inmovilizado, ya que se considera que su valor razonable supera el valor registrado en libros.

En julio de 2024, la Junta General de Accionistas autorizó una inversión en un proyecto inmobiliario ubicado en Andorra, cuya adquisición se formalizó en enero de 2025 por un importe de 872.000 euros.

En el momento de la elaboración de la presente memoria, la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad se encontraban arrendados, generando unas rentas anuales agregadas de 396.077,02 euros.

V. Inversiones financieras a Largo Plazo. A fecha 31 de diciembre de 2024, los instrumentos de patrimonio se han medido a valor razonable, reconociéndose las variaciones en el patrimonio neto. Durante el ejercicio 2024, los ingresos contabilizados directamente en el patrimonio neto por la valoración de estos instrumentos financieros han ascendido a 10.779,47 euros, sin incluir el impacto fiscal. Estas inversiones se componen de activos financieros valorados a coste amortizado, correspondientes a fianzas entregadas por un importe de 35.643 euros, y de instrumentos de patrimonio valorados en 681.411 euros, a valor razonable con cambios en patrimonio neto.

II. Existencias. El epígrafe de existencias presenta un saldo de 1.709.873,68

euros a cierre del ejercicio 2024, frente a los 1.552.369,30 euros del año anterior. Este importe está compuesto por los siguientes elementos:

- Una finca ubicada en Palafrugell (Girona), cuya construcción se completó en 2023 y que figura en libros por un valor de 1.461.245,30 euros.
- Anticipos desembolsados en relación con futuras adquisiciones de inmuebles, por un total de 248.628,38 euros.

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.		31/12/2023	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.460.886	3.057.362
II. Inmovilizado material.		2.601.542	2.335.270
V. Inversiones financieras a largo plazo		854.306	717.055
VI. Activos por impuesto diferido		5.038	5.038
B) ACTIVO CORRIENTE		1.621.670	2.058.929
II. Existencias.		1.552.369	1.709.874
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		1.055	4.192
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		68.246	344.863
TOTAL ACTIVO (A+B)		5.082.556	5.116.291

4.3. Análisis de los Estados Financieros

I. Capital: Al cierre del ejercicio 2024, el capital social de la Sociedad asciende a 132.220 euros, dividido en 2.200 acciones ordinarias nominativas, todas ellas con un valor nominal de 60,10 euros. A esa misma fecha, el socio mayoritario ostenta el 99,91% del capital social de la compañía.

III. Reservas. Está formada por las siguientes partidas:

- **Reserva legal:** Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la reserva legal de la Sociedad asciende a 26.444 euros.
- **Reservas de capitalización y de nivelación:** Estas reservas tienen carácter restringido, y no estarán disponibles hasta que se cumplan los plazos establecidos por la normativa aplicable. Cuentan con un valor de 35.156 € y 103.792 €, respectivamente.
- **Reservas voluntarias:** El importe registrado asciende a 3.332.213,68 euros.

VIII. Dividendo. A finales del ejercicio 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo a cuenta por un importe de 200.000 euros. Adicionalmente, se acordó repartir un dividendo de 243.917,01 euros con cargo a reservas voluntarias.

A-2) Ajustes por cambio de valor. Los ajustes derivados de la valoración a valor razonable de los activos financieros clasificados en la categoría de “valor razonable con cambios en el patrimonio neto” alcanzan un importe de 119.727,66 euros.

II. Deudas a largo plazo. Otras deudas a largo plazo: Este epígrafe incluye 130.274,10 euros en concepto de fianzas y garantías entregadas por arrendatarios, así como 288.142,43 euros pendientes de pago a organismos públicos. También se recogen 22.195,53 euros correspondientes a un contrato de financiación firmado en 2024 con Lexus Financial Services para la adquisición de un vehículo.

Deudas con entidades de crédito a largo plazo: Aquí se recoge el saldo pendiente a largo plazo de préstamos contratados con entidades financieras, entre los que destacan:

- Préstamo con CaixaBank, formalizado el 21 de junio de 2007 por 755.000 euros, con un saldo pendiente a largo plazo de 176.498 euros y 45.930 a corto plazo.

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.	31/12/2023	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO	3.982.692	3.764.122
A-1) Fondos propios.	3.873.744	3.644.394
I. Capital.	132.220	132.220
III. Reservas.	3.710.086	3.497.607
VII. Resultado del ejercicio.	41.507	214.567
VIII. Dividendo a cuenta	- 10.069	- 200.000
A-2) Ajustes por cambio de valor	108.948	119.728
I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el PN	108.948	119.728
B) PASIVO NO CORRIENTE	708.732	680.405
II. Deudas a largo plazo.	682.784	654.457
IV. Pasivos por impuesto diferido.	25.948	25.948
C) PASIVO CORRIENTE	391.132	671.764
III. Deudas a corto plazo.	336.949	553.747
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	54.183	118.017
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	5.082.556	5.116.291

- Préstamo con BBVA, firmado el 20 de diciembre de 2023 por un importe de 50.000 euros, con un saldo pendiente a largo plazo de 37.347 euros y 6.474 euros a corto plazo.

III. Deudas a corto plazo. Este epígrafe recoge los saldos pendientes a corto plazo de los créditos y préstamos ya mencionados, así como los siguientes adicionales:

- Crédito en cuenta corriente con Banco de Sabadell, S.A., suscrito en 2024, con un límite de 500.000 euros. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2024 asciende a 101.488,83 euros.
- Crédito en cuenta corriente con Banco Santander, S.A., formalizado en 2020, con un límite de 150.000 euros. A cierre de 2024, el saldo pendiente es de 149.582,43 euros.
- Préstamo con Banque Lombard Odier & Cie, S.A. suscrito en 2024, con un saldo vivo de 250.000 euros a 31 de diciembre de 2024.

05

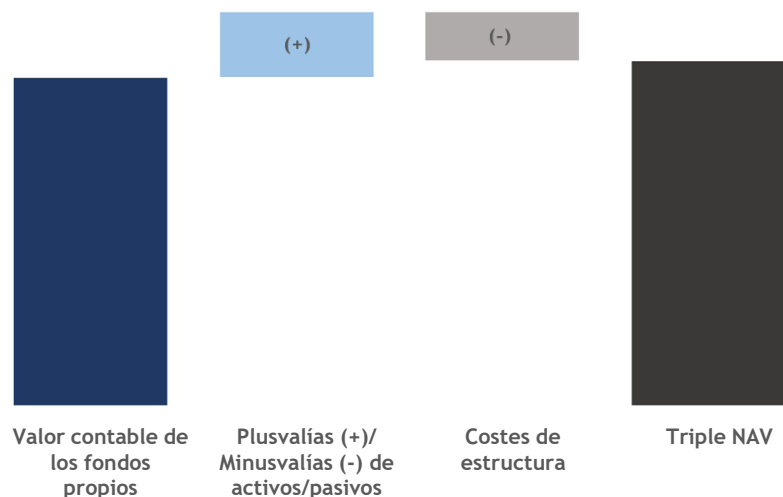
Valoración

5.1. Metodología empleada

La empresa analizada será incorporada al mercado con el objetivo de acogerse al régimen SOCIMI, y como tal su actividad se centra en aprovechar la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, el método de valoración que parece más idóneo y más habitual para valorar este tipo de sociedades es el denominado Triple-NAV.

Este procedimiento consiste en calcular el valor de la empresa a partir del valor de mercado de sus activos, deduciendo de éstos el valor de los pasivos, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes al valor de mercado de activos y pasivos.

Con respecto a los activos o pasivos diferidos derivados de las diferencias entre los valores contables y los valores de mercado, es lógico pensar que surgiría un pasivo o un crédito fiscal en función de si existe una plusvalía o una minusvalía. Una vez que la empresa se convierta en SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, ya que en ese momento la empresa se considera que tributaría al 0%. Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología de Triple-NAV para la valoración de la sociedad en cuestión. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



Esta representación gráfica muestra el resultado de la aplicación del criterio de valoración, que, partiendo del valor contable de los fondos propios, suma las plusvalías/minusvalías de activos y pasivos y deduce los costes de estructura, para obtener el valor de mercado de los fondos propios.



5.2. Proceso de valoración

La valoración de los fondos propios de la sociedad **GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.**, se realiza a solicitud de la sociedad a **31 de diciembre de 2024**. El proceso se realiza de acuerdo con la siguiente secuencia:



5.2.1. Identificación de los activos y pasivos relevantes

Para aplicar el procedimiento del valor neto patrimonial ajustado es crucial identificar aquellos activos se estiman que poseen un valor en el mercado (ver informe de valoración 25-02660-02 de activos realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) distinto del que aparece en el balance (valor nominal o valor en libros). Dentro del balance de la sociedad a **31 de diciembre de 2024**, destacan los siguientes elementos:

- **Inmovilizado Material**

El inmovilizado material se compone de “Terrenos y Construcciones” y “Otros”, con valores netos de 2.279.665 euros y 55.605 euros respectivamente. Los activos incluidos en la cuenta “Terrenos y Construcciones” serán objeto de análisis. Ver anexos 7.1 y 7.3.

- **Existencias**

Las existencias se componen de “Comerciales” y “Anticipos a proveedores”, con valores netos de 1.461.245 euros y 248.628 euros respectivamente. El activo incluido en la cuenta “Comerciales” será objeto de análisis. Ver anexos 7.1 y 7.3.

5.2.2. Tratamiento fiscal

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con el equipo directivo, la empresa analizada será incorporada al mercado con el objetivo de acogerse al régimen SOCIMI. La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. Con ello, y asumiendo que la sociedad cumple los requisitos establecidos en dicho régimen, se ha considerado una plusvalía con un efecto fiscal nulo.

En cuanto a los activos o pasivos diferidos resultantes de las diferencias entre el valor fiscal y el valor de mercado, esta plusvalía o minusvalía puede realizarse en dos periodos diferentes,

- Antes de ser SOCIMI, activos o pasivos fiscales diferidos, ya que tributará al 25%.
- Una vez que la empresa se convierta en SOCIMI, no es necesario reconocer activos o pasivos fiscales diferidos, ya que tributará al 0%.

A continuación, se muestran algunos de los requisitos para acogerse al régimen SOCIMI:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Capital social mínimo de 5 millones de euros.
 - b) Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos.
 - c) No existencia de restricciones sobre su endeudamiento.
 - d) Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
 - e) Obligación de reparto de dividendos.
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

En cualquier caso, esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

5.3. Otros ajustes

• Costes de estructura

Para calcular el NNNAV, la empresa afronta varios costes de estructura para la gestión de su cartera inmobiliaria, como los costes de cotización, auditoría, asesoramiento jurídico, banco agente y costes de tasación. Estos costes han sido proporcionados por el peticionario.

Los costes de estructura para el año 2025 ascienden aproximadamente a 77 k€. En los años siguientes, se consideran los costes de mantenimiento y se asume una tasa de incremento de los costes de acuerdo con el IPC estimado:

	2025	2026	≥ 2027
IPC Estimado	2,5%	2,00%	2,00%

Terminal Value	
Costes de estructura _{n+1}	26.696 €
g	2,00%
K	7,35%
Factor de descuento	0.70
Valor Terminal	499.141 €

El tipo de descuento aplicable se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicadas a los activos inmobiliarios de la cartera.

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

	2025	2026	2027	2028	2029	N+1
Costes Totales	76,550 €	24,663 €	25,157 €	25,660 €	26,173 €	26,696 €
Prorrata	1	1	1	1	1	
Tasa de Descuento	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%
Factor de Descuento	0.9315	0.8678	0.8084	0.7530	0.7015	0.7015
Valor Terminal						499,141 €
Valor Presente de los Costes	71,310 €	21,402 €	20,336 €	19,323 €	18,360 €	350,142 €
Valor Presente Acumulado de Costes	71,310 €	92,712 €	113,048 €	132,371 €	150,731 €	500,873 €

Para calcular un rango de valores, se calcula un límite inferior y un límite superior para los costes de estructura basados en las siguientes hipótesis:

- Cambio de +/- 0,50% en la tasa de descuento aplicada a los activos y en la tasa de crecimiento del valor terminal.

El resultado es el siguiente:

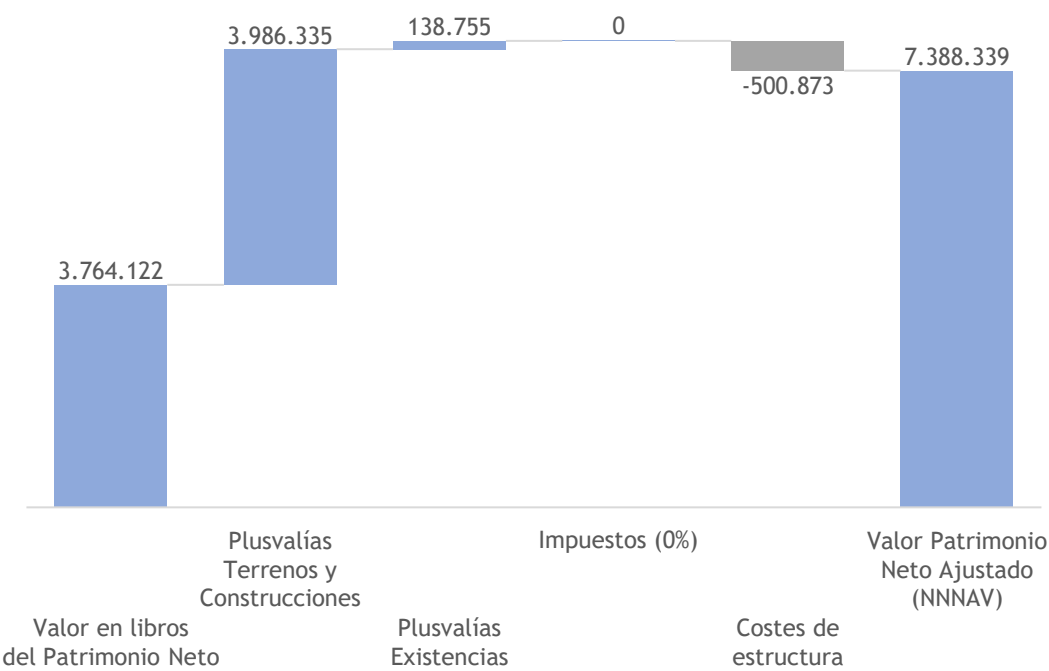
		g		
		1,50%	2,00%	2,50%
Tasa de descuento (k)	6,85%	€ 510.761	€ 547.723	€ 593.184
	7,35%	€ 470.938	€ 500.873	€ 536.981
	7,85%	€ 437.356	€ 461.996	€ 491.243

VALOR FONDOS PROPIOS GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

De acuerdo con la información facilitada, los cálculos realizados (Ver Anexos) y la metodología descrita en los apartados anteriores, se puede concluir que el valor de los fondos propios de la sociedad **GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.**, es el siguiente:

NNNAV (31/12/2024)	BAJO		MEDIO	ALTO		
Valor en libros del patrimonio neto	3.764.122 €		3.764.122 €	3.764.122 €		
Plusvalías (+)/(Minusvalías (-))	3.731.790 €		4.125.090 €	4.518.390 €		
Terrenos y Construcciones	3.673.035 €		3.986.335 €	4.299.635 €		
Existencias	58.755 €		138.755 €	218.755 €		
Impuestos (0%) ¹						
Costes de estructura	-	437.356 €	-	500.873 €	-	593.184 €
Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	7.058.555 €		7.388.339 €	7.689.328 €		

Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)



- 1 **Terrenos y Construcciones.** El saldo de la cuenta “Terrenos y Construcciones” que se muestra en el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 es de 2.279.665 €. Los activos de acuerdo con las valoraciones (Anexo 7.4) alcanzan un valor de mercado agregado de 6,3 millones de euros aproximadamente.
- 2 **Existencias.** El saldo de la cuenta “Comerciales”, que se muestra en el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 es de 1.461.245 €. El activo de acuerdo con la valoración (Anexo 7.4) alcanza un valor de mercado de 1.600.000 €.
- 3 **Plusvalía / Minusvalía.** El valor de las plusvalías antes de impuestos de los activos considerados supone un total de 4,2 millones de euros aproximadamente.
- 4 **Patrimonio Neto Ajustado.** El valor de los fondos propios considerando las plusvalías netas de impuestos y los costes de estructura se incrementa hasta los 7,4 millones de euros.
- 5 La tabla superior muestra el **rango de valoración** cuyas plusvalías se han calculado a partir de la variación (±5%) del valor de mercado del activo.

¹ Se han excluido del análisis los impuestos relacionados con las plusvalías o minusvalías derivadas de los activos y pasivos de la sociedad previos a su incorporación al régimen SOCIMI.

5.4. Consideraciones Finales

Este informe expresa nuestra opinión de valor a **31 de diciembre de 2024** sobre el valor de los fondos propios de **GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.**



La información utilizada pertenece al peticionario del presente informe, el cual afirma con su aportación la veracidad de ésta y reconoce que las conclusiones aportadas se encuentran íntimamente ligadas a las asunciones recogidas en dicha información. No se ha realizado trabajo de auditoria sobre la integridad o veracidad de la información facilitada.



El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la sociedad sobre los requerimientos y obligaciones necesarias para acogerse al régimen SOCIMI, habiéndose asumido su aplicabilidad y vigencia.



Los cálculos desarrollados en el presente informe responden a estimaciones e hipótesis que toman como partida datos asumidos que influyen de manera muy significativa en el valor. Este hecho implica que el valor aquí aportado queda condicionado a la efectiva consecución de las hipótesis de partida marcadas.



El alcance de nuestro trabajo no comprende la revisión y verificación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, operativa o de otro tipo y se ciñe únicamente a los análisis realizados en el informe. De existir riesgos derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo.



Este documento no constituye una recomendación para el peticionario ni a terceros sobre cualquier transacción que se pudiera realizar. Cualquier decisión tanto por parte del peticionario como por parte de terceros se realizará bajo su responsabilidad y en base a sus propios análisis y comprobaciones que estime necesarias con el fin de llegar a sus propias conclusiones.



El resultado de nuestro trabajo ha de ser entendido en el contexto, alcance y finalidad que expresamos en este informe, quedando limitado su uso por tanto para otros fines. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

06

Conclusiones de valor

6.1.Conclusiones de valor

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. inscrita con el n.º 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe de valoración de las acciones de la sociedad **GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.**, a **31 de diciembre de 2024**, a su valor razonable, a efectos de servir como requerimiento del mercado bursátil.

En nuestra opinión y de acuerdo con nuestro estudio hemos llegado a la conclusión de que el valor de los fondos propios se puede estimar en:

NNNAV (31/12/2024)	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	3.764.122 €	3.764.122 €	3.764.122 €
Plusvalías (+)/(Minusvalías (-)	3.731.790 €	4.125.090 €	4.518.390 €
Terrenos y Construcciones	3.673.035 €	3.986.335 €	4.299.635 €
Existencias	58.755 €	138.755 €	218.755 €
Impuestos (0%) ¹			
Costes de estructura	- 437.356 €	- 500.873 €	- 593.184 €
Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	7.058.555 €	7.388.339 €	7.689.328 €

¹ Se han excluido del análisis los impuestos relacionados con las plusvalías o minusvalías derivadas de los activos y pasivos de la sociedad previos a su incorporación al régimen SOCIMI.

Consideraciones al resultado

- Las conclusiones están condicionadas a los aspectos recogidos en el apartado 5.4. del presente informe, los cuales han sido tenidos en cuenta para todo el desarrollo de la valoración.
- La información aportada ha sido obtenida directamente desde el petionario del presente informe, el cual asume la veracidad de dicha información y la asume como válida para la elaboración de las conclusiones.
- GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad responsabilidad derivada de las propiedades valoradas, ni tampoco existen intereses específicos sobre las mismas. La compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones alcanzadas.

Madrid, 14 de mayo de 2025

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Daniel Gómez de Argüello Olivera
Corporate Finance Analyst
Gesvalt Advisory Services



Manuel Sánchez San José
Corporate Finance Manager
Gesvalt Advisory Services

07

Anexos

7.1. Balance de situación 2024 - GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.		31/12/2023	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.460.886	3.057.362
II. Inmovilizado material.	2.601.542	2.335.270	
1. Terrenos y Construcciones	2.571.499	2.279.665	
2. Otros	30.043	55.605	
V. Inversiones financieras a largo plazo	854.306	717.055	
1. Instrumentos del patrimonio	819.883	681.412	
2. Otros activos financieros	34.424	35.644	
VI. Activos por impuesto diferido	5.038	5.038	
B) ACTIVO CORRIENTE		1.621.670	2.058.929
II. Existencias.	1.552.369	1.709.874	
1. Comerciales	1.461.245	1.461.245	
6. Anticipos a proveedores	91.124	248.628	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.055	4.192	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	-	1.950	
3. Deudores varios.	1.055	1.055	
5. Activos por impuesto corriente	-	1.187	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	68.246	344.863	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	68.246	344.863	
TOTAL ACTIVO (A+B)		5.082.556	5.116.291

A) PATRIMONIO NETO		3.982.692	3.764.122
A-1) Fondos propios.	3.873.744	3.644.394	
I. Capital.	132.220	132.220	
1. Capital escriturado.	132.220	132.220	
2. Capital no exigido	-	-	
III. Reservas.	3.710.086	3.497.607	
1. Legal y Estatutarias	26.444	26.444	
2. Reservas Voluntarias	3.534.593	3.332.214	
4. Reserva de Capitalización	35.157	35.157	
5. Reserva de nivelización	113.892	103.792	
VII. Resultado del ejercicio.	41.507	214.567	
VIII. Dividendo a cuenta	- 10.069	- 200.000	
A-2) Ajustes por cambio de valor	108.948	119.728	
I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el PN	108.948	119.728	
B) PASIVO NO CORRIENTE		708.732	680.405
II. Deudas a largo plazo.	682.784	654.457	
2. Deudas con entidades de crédito	296.256	213.845	
5. Otros pasivos financieros	386.528	440.612	
IV. Pasivos por impuesto diferido.	25.948	25.948	
C) PASIVO CORRIENTE		391.132	671.764
III. Deudas a corto plazo.	336.949	553.747	
2. Deudas con entidades de crédito	336.949	553.476	
5. Otros pasivos financieros	-	271	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	54.183	118.017	
3. Acreedores varios	16.613	16.040	
5. Pasivos por impuestos corrientes	4.797	-	
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	27.369	97.773	
7. Anticipos de clientes	5.404	4.204	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		5.082.556	5.116.291

¹ Información suministrada por el peticionario.

7.2. Cuenta de resultados - GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.

GESRENTA BCN SOCIMI, S.A.	31/12/2023	31/12/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	395.822	426.560
4. Aprovisionamientos	-	- 4.150
6. Gastos de personal	- 140.392	- 57.154
7. Otros gastos de explotación	- 160.551	- 197.589
8. Amortización del inmovilizado	- 44.148	- 38.811
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	-	- 14.837
13. Otros resultados	522	18.222
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	51.253	132.240
14. Ingresos financieros	24.906	11.179
15. Gastos financieros	- 30.710	- 34.540
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	4.858	107.340
17. Diferencias de cambio	2.263	- 1.652
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	1.317	82.327
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	52.570	214.567
20. Impuestos sobre beneficios	- 11.064	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	41.507	214.567
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	41.507	214.567

¹ Información suministrada por el peticionario.

7.3. Valor Neto Contable de los Activos

#	Activo	Uso	Superficie contractual (m ²)	Terrenos	Construcciones	Amortización Acumulada	Existencias (comerciales)	Valor Neto Contable
1	Balmes 59, 4º1	Vivienda	52	87.447	87.447 -	36.874		138.021
2	Balmes 59, 5º1	Vivienda	48	90.152	90.152 -	38.014		142.290
3	Gran Vía de las Cortes Catalanas 618	Vivienda	63	70.260	64.919 -	30.016		105.163
4	Enric Granados 127	Vivienda	113	262.629	261.146 -	105.390		418.385
5	Pujades 168	Viviendas	548	424.251	439.397 -	107.199		756.448
6	Llacuna 54	Parking	8 plazas	96.193	99.403 -	23.857		171.739
7	Pujades 168	Local comercial	221	161.732	167.130 -	40.111		288.751
8	Ronda Universidad 16	Local comercial	341	177.697	182.911 -	101.738		258.869
9	Ginestar- Palafrugell	Vivienda					1.461.245	1.461.245
TOTAL				1.370.360	1.392.505 -	483.200	1.461.245	3.740.910

1. - El activo sombreado en gris corresponde a la cuenta de existencias "Comerciales".

2. - Información suministrada por el peticionario a 31/12/2024.

7.4. Valor de Mercado de los Activos a 31/12/2024.

#	Activo	Uso	Superficie contractual (m ²)	Exit yield	TIR	Valor mercado Comparación (€)	€/m ²
1	Balmes 59, 4º1	Vivienda	52	5,00%	7,75%	369.000	7.100
2	Balmes 59, 5º1	Vivienda	48	5,00%	7,75%	369.000	7.700
3	Gran Vía de las Cortes Catalanas 618	Vivienda	63	5,00%	7,75%	369.000	5.900
4	Enric Granados 127	Vivienda	113	4,50%	7,00%	572.000	4.800
5	Pujades 168	Viviendas	547,5	3,75%	5,75%	1.717.000	3.100
6	Llacuna 54	Parking	8 plazas	4,75%	7,75%	176.000	22.000
7	Pujades 168	Local comercial	221	5,75%	8,25%	354.000	3.200
8	Ronda Universidad 16	Local comercial	341	5,50%	8,25%	2.340.000	6.900
9	Ginestar- Palafrugell	Vivienda				1.600.000	
TOTAL						7.866.000	

1. - El activo sombreado en gris corresponde a la cuenta de existencias “Comerciales”.

2. - Información suministrada por el peticionario.

7.5. Detalle Costes de Estructura.

	2025	2026
LISTING		
Tarifa BME Scaleup	13.550 €	
Entidad agente alta en Iberclear	1.000 €	
Auditoria 1 año	4.000 €	
Asesor legal y Due diligence legal	14.000 €	
Valoracion de activos y valoración acciones SOCIMI	14.000 €	
Asesor Registrado para BME Growth	30.000 €	
<i>Coste total Listing</i>	76.550 €	
Mantenimiento		
Tarifa BME Scaleup		5.000 €
Tarifa Iberclear		590 €
Auditoría anual		3.000 €
Valoración de activos		3.000 €
Asesor Registrado para BME Growth		12.000 €
<i>Coste de mantenimiento</i>		23.590 €

¹ Información suministrada por el peticionario.

Head Offices

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +35193 757 0 0 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 0 18 0 0 0 422 733
gesvalt.com.co

f X in
gesvalt®

Manuel Sánchez San José
Corporate Finance Manager

T. +34 91 457 60 57 Ext.10436
M. +34 689 158 633
msanjose@gesvalt.es

Daniel Gómez de Argüello Olivera
Corporate Finance Analyst

T. +34 91 457 60 57 Ext.10506
darguello@gesvalt.es

ANEXO VI. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.



INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE GESRENTA BCN, SOCIMI, S.A.

**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE
GESRENTA BCN, SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

CONTENIDO

- 1. Introducción**
- 2. Estructura organizativa**
- 3. Entorno de control de la Sociedad**
- 4. Evaluación y gestión de riesgos**
- 5. Actividades de control**
- 6. Auditoría de control interno**
- 7. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones**

1. Introducción

Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A. ("**Gesrenta**" o la "**Sociedad**", indistintamente) es una sociedad española. domiciliada en la calle París, 45-47, Entlo. 3ª de Barcelona, código postal 08029.

Se constituyó por tiempo indefinido con la denominación de "Ocio del Penedès, S.A." el día 7 de abril de 1989; fue transformada en sociedad de responsabilidad limitada el día 18 de junio de 1991; cambiada su denominación social en varias ocasiones.

Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 23159, folio 188, hoja B-48305.

La Sociedad es transformada en sociedad anónima con la denominación de "Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A." por acuerdos de la junta general adoptados el 24 de abril de 2024, elevados a público en escritura autorizada ante el notario del lltre. Colegio de Catalunya, D. Camilo José Sexto Presas el día 28 de mayo de 2024, con el número 1.502 de su protocolo, que causó la inscripción 18 de la hoja social.

Su NIF es el número A-59095901.

Constituye su actividad principal la correspondiente a CNAE número 6820: "*Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia*".

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

"La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuando a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**Ley de SOCIMIs**").*

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada ejercicio social o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento."

Con fecha 17 de septiembre de 2024 la Sociedad solicitó acogerse al régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que: se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), tributando desde el ejercicio 2024 bajo el régimen fiscal especial de SOCIMI.

Gesrenta no forma parte de ningún grupo a efectos del artículo 42 del Código de Comercio por lo que no se formulan cuentas anuales consolidadas.

La sociedad cuenta con un trabajador y tres personas con responsabilidades diversas que también forman parte del consejo de administración de la sociedad. Por su parte el presidente está dado de alta en régimen general asimilado, responsabilizándose del área de inversiones y adquisiciones.

La sociedad dispone de página web corporativa www.gesrentabcnsocimi.com, donde se realizan las publicaciones pertinentes.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la Información financiera.

El objetivo del Sistema de Control Interno de la Sociedad es, por tanto, proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

En este sentido, la información sobre la estructura organizativa define el sistema sobre el cual todos los niveles de la Sociedad se organizan para generar dicha información y, del mismo modo, la información sobre el sistema de control determina los procesos efectuados por dicha estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad en la consecución del cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la información financiera en particular.

Todos los componentes (consejeros y administrativo) de la Sociedad conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia, asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control
- Información y comunicación. Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas entre las diferentes personas responsables de cada una de ellas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontractados;
- La adecuada periodicidad e la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contables.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el Sistema de Control Interno de la Sociedad, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales la Sociedad mantiene mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de terceros subcontractados.

2. Estructura organizativa

La junta general de accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del consejo de administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los estatutos sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

El órgano de administración de la Sociedad es el consejo de administración, nombrado para cinco años. Su funcionamiento y organización se regula en los artículos 24 a 28 de los estatutos sociales.

La principal responsabilidad del consejo es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los estatutos sociales.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del consejo de administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a otras partes interesadas como supervisores, entidades financieras, analistas, prensa, etc., así como el control interno de la Sociedad.

Se exige a la Sociedad, y especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

El consejo de administración está compuesto por tres consejeros, todos ellos accionistas de la Sociedad:

- Presidente: Narciso López Grau
- Consejero: Eugenia López Cruz
- Consejero: Claudia López Cruz
- Secretario no consejero: Fernando Rey Pérez

La Sociedad ha externalizado parcialmente la función de asesoramiento-consultoría jurídica especialmente en los ámbitos fiscal y mercantil por parte de un despacho de abogados de reconocido prestigio, de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia fiscal, mercantil y del mercado de valores.

El consejo de administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien para la adopción de las decisiones estratégicas, que implican una notable inversión o afectación económica, (en concreto la adquisición/enajenación de activos), suelen someter la decisión del consejo o propuestas a la junta general de accionistas.

La actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada a través del consejo de administración y del responsable de contabilidad (D. Josep Maria Magrinyà Torner, profesional del gabinete Alfeg Consulting, S.L.), con el visto bueno del presidente y consejero delegado quien ostenta funciones de dirección.

Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por el consejo de administración y los distintos responsables de cada una de las funciones, con el apoyo de otros asesores externos en los casos puntuales que, por cuestiones de especialidad, sea necesario,

siendo el responsable final el consejo de administración de Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A.

Toda la información generada por la Sociedad es transmitida conforme al manual de procedimiento de comunicación de Gesrenta BCN, SOCIMI, S.A aprobado por el consejo de administración el 14 de febrero de 2025.

Las cuentas de la Sociedad son auditadas por auditores externos, sin que exista ninguna otra externalización en la elaboración de la información pública.

3. Entorno de control de la Sociedad

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el consejo de administración y D. Josep Maria Magrinyà Torner, del gabinete Alfeg Consulting, S.L.

3.1 Establecimiento de estrategia y objetivos:

El consejo de administración ha establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y el objetivo que persigue se centran en el mantenimiento de su cartera de activos y la adquisición de nuevos activos para su explotación en régimen de arrendamiento dentro de la misma actividad, mediante la inversión en la adquisición de inmuebles en zonas “prime”.

Para la consecución de sus objetivos, la Sociedad sigue una estrategia de inversión en activos value added y Core+, para lo que cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto y medio plazo, el cual es definido por el consejo de administración.

3.2 Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con contratos de prestación de servicios por parte de gabinetes externos con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido, cabe destacar que los perfiles de los principales responsables, internos o externos, cuentan con una amplia experiencia en el sector inmobiliario y especialmente en su gestión integral, tanto en adquisición, mantenimiento y conservación, además del área financiera, contable y legal

La contratación dependiendo del puesto a cubrir se realiza directamente o a través de una compañía experta en selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un

primer momento a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el responsable del área de la Sociedad que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. No obstante, en muchos casos, y dada nuestra experiencia en la búsqueda y contratación de los perfiles de los candidatos, puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación en la Sociedad es informada a los miembros del consejo de administración, los cuales podrán asesorar y opinar en relación con su contratación.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una evaluación del desempeño de los empleados, de manera que todos los empleados puedan conocer un informe sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. La Sociedad procura incentivar la asistencia de su personal a todos aquellos cursos, charlas, conferencias, etc. que se imparten dentro de sus respectivos niveles de competencias.

4. Evaluación y gestión de riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, tanto internos como externos, entendiendo éstos, como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y la estrategia aprobada. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información general y financiera en particular.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes, entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

a) Riesgos de financiación

Gestión y análisis del endeudamiento y la liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y la necesidad de futuras inversiones, búsqueda de la obtención de financiación según necesidades y valoración de las fluctuaciones en los tipos de interés.

b) Riesgos operativos

Ya sea de gestión interna o externa, ante posibles conflictos de interés con los diferentes agentes partícipes en la gestión de la Sociedad, y/o por cambios normativos o reclamaciones judiciales o extrajudiciales.

c) Riesgos en la actividad de la Sociedad

Concentración de la actividad en el segmento residencial y comercial, inversión en la adquisición de nuevos activos o en el mantenimiento de los actuales, falta de obtención o retraso en la adjudicación de licencias o permisos, posible deterioro de los activos, laborales y posibles reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

d) Riesgos en el sector inmobiliario

Cambios normativos, alta competencia, evolución macroeconómica y política, evolución cíclica del sector.

e) Riesgo fiscal

Modificación de la normativa fiscal y posible pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

f) Riesgo accionarial

Evolución de la cotización de la acción, falta de liquidez e interés de los accionistas.

Por otro lado, en la elaboración de las cuentas anuales e impuestos, la Sociedad realiza, mediante la participación de Alfeg Consulting, S.L. y del propio consejo de administración, la evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, para representar la imagen fiel de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la Información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera, que indicamos a continuación, incluyendo su impacto en la confección de los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización. Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deben ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los Ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

b) Registro y valoración de los activos de la Sociedad

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el presidente y consejero delegado junto con el responsable de contabilidad anteriormente definido, de cara a identificar cláusulas que conlleven un

tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas, cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo, edificabilidad, uso y aprovechamiento y antigüedad), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, todo lo cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

c) Pagos y tratamiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y gastos, así como los pagos: que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de estos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto, debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, el responsable de contabilidad anteriormente definido y el responsable de inversiones define las políticas de capitalización y gastos, de cara a asegurar su correcto registro contable.

d) Impagos y gestión de morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

e) Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar que la Sociedad se somete de manera anual a la auditoría de las cuentas anuales.

5. Actividades de control

La Sociedad entiende por control toda actividad que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad cuenta con procesos de control realizados por los diferentes responsables según cuál sea la función afectada. .

El presidente y consejero delegado de la Sociedad, junto con el consejo de administración, gestiona las adquisiciones de activos, una vez adquiridos pasa al área inmobiliaria-administrativa formada por un empleado que, tras gestionar los contratos de arrendamiento, se encarga de controlar el cumplimiento de los mismos, el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Las contingencias pasan por el departamento jurídico externo que supervisa y controla el estado de los mismos. La contabilidad de los ingresos de los alquileres y control de gastos, se consolida en el departamento contable responsabilidad de Alfeg Consulting, S.L.

Cada responsable realiza el control y supervisión de sus cometidos, realizándose reuniones de los diversos especialistas cada vez que es necesario.

La Sociedad tiene externalizados en Alfeg Consulting, S.L. las funciones contables y de gestión de los impuestos requeridos por la normativa vigente, supervisados de ser necesario por fiscalistas externos de reconocido prestigio.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es A3 software de Wolters Kluwer y CfinV (Cisi) para la administración de los inmuebles. Este software permite, de manera combinada, el seguimiento y la monitorización individualizada de la información, desde un punto de vista de gestión contable y financiera de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

En aras a dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, se preparan los estados financieros y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad en vigor. Estos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad y auditados por Auditor Externo para su presentación en la Junta General de Accionistas para su revisión y aprobación.

El consejo de administración posee la información necesaria para realizar la referida auditoria, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional.

La Sociedad ha implantado las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de Protección de Datos.

6. Auditoría de control interno

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales. La misma se lleva a cabo de manera externa por MARCA CARDINAL AUDIT, SLP, firma inscrita con el número S2211 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, con domicilio social en Badalona (Barcelona), calle Rivero, 68, código postal 08911, y con oficinas en Barcelona, Vía Layetana, 45 7º 1ª, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 43.606, Folio 208, Hoja B433387 y con NIF B-65908972.

Esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad es un proceso independiente y objetivo, que tiene como finalidad evaluar la exactitud e integridad de los estados financieros de la compañía.

El propósito principal de esta auditoría es proporcionar una opinión independiente sobre si los estados financieros presentados reflejan adecuadamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la sociedad auditada.

La auditoría implica la revisión detallada de los registros financieros de la compañía, así como de los sistemas internos de control y las políticas contables utilizadas. El auditor externo utiliza técnicas y procedimientos de auditoría establecidos para evaluar la razonabilidad de las cifras presentadas en los estados financieros y para detectar posibles errores, irregularidades o fraudes en dichos estados financieros.

Durante el proceso de auditoría, los auditores externos recopilan evidencia suficiente y adecuada para respaldar su opinión sobre los estados financieros. Esta evidencia puede incluir la revisión de documentos, entrevistas con el personal de la organización, pruebas de transacción y confirmaciones de terceros, entre otros procedimientos.

Al finalizar la auditoría, el auditor emite un informe de auditoría que contiene su opinión sobre los estados financieros de la compañía. La opinión puede ser favorable, cuando los estados financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, o puede ser desfavorable si se detectan problemas significativos en los estados financieros.

7. Aprobación y entrada en vigor

La presente política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 14 de febrero de 2025, habiendo entrado en vigor en la fecha de su aprobación y pudiendo ser modificada en cualquier momento por el propio Consejo de Administración, siendo la versión actual la aprobada por el Consejo de la citada fecha.