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

INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

inmobiliariamarbella.es

Julio de 2025

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, el "**Mercado**" o "**BME Scaleup**"), de la totalidad de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Inmobiliaria Marbella**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto 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 (en adelante, "**Circular 1/2025 de BME Scaleup**"), designándose a Renta 4 Sigrun, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup y en 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 (en adelante, "**Circular 4/2023 de BME Scaleup**").

Los inversores de 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 las Bolsas de Valores. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

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

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

Renta 4 Sigrun, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Inmobiliaria Marbella 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 Documento, exigido por la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

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 y no 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 Inmobiliaria Marbella ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO 8

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 8

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 8

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 8

1.4. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas. 10

1.4.1. Historia de la Sociedad 10

1.4.2. Activos de la Sociedad 13

1.4.3. Modelo de negocio y política de inversión 14

1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo. 15

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 15

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente aceptados. 20

1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 24

1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 25

1.9. Información financiera 25

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 25

1.9.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 29

1.9.3 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 29

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 al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes. 29

1.9.5 Descripción de la política de dividendos..... 29

1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. 30

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. 30

1.12. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos). 31

1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. 31

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración. 31

1.13.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. 32

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 33

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. 34

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. 34

1.13.6 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección..... 34

1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. 34

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. ……35

1.16 Declaración sobre el Capital circulante..... 35

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía 35

1.18 Factores de riesgo 35

1.18.1 Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera..... 36

1.18.2 Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad 39

1.18.3 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales 39

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 41

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. 41

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 41

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. 42

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. 42

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. 42

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 segment BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad. 43

2.7 En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función 45

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 46

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 47

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. 47

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. 47

4.3 Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación. 48

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL 49

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 50

ANEXO II Cuentas Anuales de Inmobiliaria Marbella e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 51

ANEXO III Informe de valoración de los activos de la Sociedad 52

ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Sociedad 53

ANEXO V Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad 54

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

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber D. Manuel Álvarez Fernández, Javier Álvarez Fernández, Antonio Álvarez Fernández, José Luís Álvarez Fernández y María del Carmen Álvarez Fernández, en nombre y representación de la Sociedad, en ejercicio de la delegación conferida expresamente por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 7 de julio de 2025, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2025 sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad como responsables del presente Documento declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pueda afectar a su contenido.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y 31 de diciembre de 2024 han sido auditadas por EUDITA CYE AUDITORES, S.A. domiciliada Málaga, calle Granada 46, tercero, letra D con NIF A-29458775, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 1.106, Folio 119, sección 21, Hoja MA-1387 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0569. Las cuentas anuales Pymes del ejercicio 2024 junto con el informe de auditoría se adjunta en el ***Anexo II*** del presente Documento.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 17 de diciembre de 2024, nombró a EUDITA CYE AUDITORES, S.A. auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2024, 2025 y 2026, quedando inscrita la designación con fecha 26 de diciembre de 2024 en el Registro Mercantil de Málaga ante el notario D. Joaquín Mª Crespo Candela, folio electrónico, hoja MA-185933, inscripción 2.

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

La denominación social actual de la Sociedad es Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A., aunque en presentaciones comerciales se utiliza la referencia “Inmobiliaria Marbella” para referirse a la Sociedad de forma abreviada.

El domicilio social actual de la Sociedad está situado en Avenida Arias de Velasco, 31, 29601, Marbella, Málaga, (España).

La Sociedad es titular del Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) número A-19465525 e Identificador de Entidad Jurídica (código LEI, por sus siglas en inglés) número 959800EYQLLXGT5AK773.

La Sociedad se constituyó el 19 de septiembre de 2024 bajo la denominación "IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A." y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, en Folio electrónico, Hoja MA-185933, Inscripción 1. La compañía es sucesora de un grupo de empresas que llevan desarrollando su actividad desde 1984. La compañía original se denominaba también "Inmobiliaria Marbella, S.A.", fue constituida con fecha 24 de noviembre de 1984 y se encontraba debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, con fecha 19 de diciembre de 1984, Tomo 665, Libro 508, Folio 31 Hoja A-4629, Inscripción 1.

La Sociedad es beneficiaria de una escisión de la fusión de cuatro sociedades que fue escriturada el 20 de diciembre de 2024. (detallado en el apartado 1.4 de este Documento).

El 25 de septiembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad acordó optar por aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "Ley de SOCIMI"). Esta opción fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 26 de septiembre de 2024 (Anexo I).

El 20 de marzo de 2025, por acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal adquiere su denominación actual de "Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A.". Este acuerdo fue elevado a público en esa misma fecha en escritura otorgada en Marbella (Málaga) ante el notario D. Joaquín Mª Crespo Candela bajo el nº 1310 de su protocolo.

La página web corporativa de la Sociedad es la siguiente: www.inmobiliariamarbella.es

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

"*Artículo* 2 *Objeto Social*

Constituye el objeto social el ejercicio de las siguientes actividades:

1) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

2) *La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

3) *La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de*

Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.

4) *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.*

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta sociedad.

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

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. Historia de la Sociedad

Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A., el Emisor, se constituyó el 19 de septiembre de 2024 bajo la denominación "IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A." y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, en Folio electrónico, Hoja MA-185933, Inscripción 1. La Sociedad es resultado de una compleja reorganización empresarial materializada en 2024 mediante la fusión y escisión simultanea de diversas compañías del grupo, lo que ha reforzado su estructura patrimonial y su capacidad operativa.

La Sociedad tiene su origen en una empresa familiar que desde 1984 se dedica a la promoción inmobiliaria, venta y alquiler de sus propiedades:

- Inmobiliaria Marbella S.L.U.: constituida el 24 de noviembre de 1984 con el nombre "Inmobiliaria Marbella, S.A.", mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga, Don Luis Oliver Sacristán, bajo el número 6.313 de protocolo. Se encontraba inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, en el Tomo 3285, Libro 2198, Folio 95, Hoja MA-13015, Inscripción: 1ª. Su objeto social era la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con posterioridad, se constituyeron las siguientes sociedades con objetos sociales análogos:

- IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U.: constituida el 2 de abril de 1993 mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga, Don Alfredo García-Bernardo Landeta, bajo el número 75 de protocolo; se encontraba inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el Tomo 1476, Libro 389, Folio 27, Hoja MA-14664, Inscripción 1ª. Su objeto social era la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- IM Jardines San Francisco, S.L.U.: constituida el 20 de agosto de 1993 mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga, Don Alfredo García-Bernardo Landeta, bajo el número 696 de protocolo, se encontraba inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el Tomo 1476, Libro 389, Folio 33, Hoja MA-14665, Inscripción 1ª. Su objeto social era la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- Grupo IM Organización Centralizada, S.L.: constituida por tiempo indefinido el día 4 de marzo de 2010 ante el Notario de Málaga, Don Joaquín María Crespo Candela, con el número 458 del orden de su protocolo, se encontraba inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 4749, Libro 3657, Folio 51 Hoja MA-104881, Inscripción 1ª. Su objeto social era la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

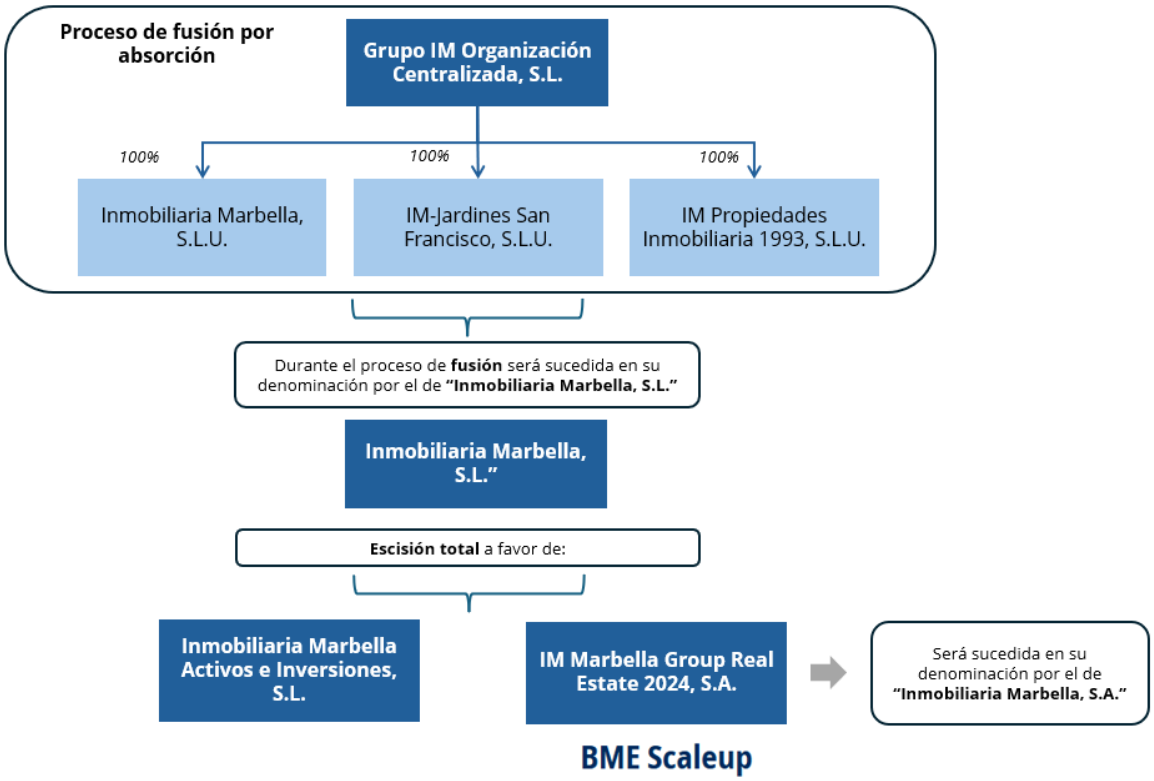
Como anteriormente se señalaba, en 2024 se realizó una reorganización empresarial que se inició el 16 de diciembre de 2024, cuando Grupo IM Organización Centralizada, S.L. ("**Sociedad Absorbente**"), aprobó una operación de fusión por absorción, con efectos contables desde el 1 de enero de 2024, de las sociedades "IM Jardines San Francisco, S.L.U.", "IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U." y "Inmobiliaria Marbella, S.L.U." ("**Sociedades Absorbidas**") quedando las mismas extinguidas mediante su disolución sin liquidación.

La fusión se realizó mediante la adquisición del 100% del capital por la Sociedad Absorbente. Dado que la Sociedad Absorbente poseía el 100% del capital social de las Sociedades Absorbidas, la fusión se realizó sin ampliación de capital y sin necesidad de emitir nuevas participaciones. Las Sociedades Absorbidas se extinguieron sin liquidación, transmitiendo en bloque todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que asumió todos los derechos y obligaciones de las mismas por sucesión universal.

Simultáneamente, se aprobó la escisión total de Grupo IM Organización Centralizada, S.L., que durante el proceso de fusión fue sucedida en su denominación por el de "Inmobiliaria Marbella, S.L." (**Sociedad Escindida**) a favor de las sociedades "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "IM Marbella Grupo Real Estate 2024, S.A." constituidas el 19 de septiembre de 2024. Como consecuencia de dicha operación, el patrimonio de la sociedad escindida se ha traspasado en bloque y por sucesión universal a las dos sociedades beneficiarias de la escisión, "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A." (que adoptó por sucesión el nombre de "Inmobiliaria Marbella, S.A."), que asumieron proporcionalmente los activos y pasivos según lo establecido en el proyecto de escisión. Los socios de la sociedad escindida recibieron participaciones y acciones de las nuevas sociedades en proporción a su participación previa, sin que se produjera una reducción del capital social de la sociedad escindida, ya que esta se extinguió como consecuencia de la escisión. Esta fusión impropia y simultánea escisión total, tiene todos sus efectos contables y fiscales desde la fecha 1 de enero de 2024.

Dichas operaciones de modificación estructural fueron elevadas a público el 20 de diciembre de 2024 ante el notario de Málaga D. Joaquín María Crespo Candela bajo el número 5697 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 5 de febrero de 2025, en lo que respecta a "Inmobiliaria Marbella, S.A.", constituida bajo la denominación de "IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A.", en la Hoja MA-185933, Inscripción 3ª.

A continuación, se presenta un diagrama de la evolución de la estructura:



La Junta General Extraordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2024, aprobó por unanimidad, que, en ejecución de la fusión, la Sociedad Absorbente suceda en la denominación a la Sociedad Absorbida "Inmobiliaria Marbella, S.L." y simultáneamente en ejecución de la escisión, IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A. suceda a la Sociedad Escindida y adopte la denominación "Inmobiliaria Marbella, S.A." que posteriormente será modificada a "**Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A**.".

Por lo tanto, Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A., esto es, el Emisor, fue constituida bajo la denominación de IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A. el 19 de septiembre de 2024 por tiempo indefinido con un capital social de 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado por los socios fundadores, mediante escritura elevada a público el 27 de noviembre de 2024 ante el Notario de Marbella Joaquín María Crespo Candela, bajo el número 4.061 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga el 27 de noviembre de 2024 hoja MA-185933, inscripción 1ª. Conforme a lo establecido en el artículo 1 de los Estatutos Sociales, la actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal el día 20 de marzo de 2025, acordó delegar, en su caso, al órgano de administración elegir el sistema multilateral de negociación o mercado regulado en el que incorporar a cotización las acciones de la Sociedad. Dicho esto, el Consejo de Administración de la Sociedad, el día 20 de marzo de 2025 acordó, en su punto 4 del orden del día, solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. Dichos acuerdos fueron elevados a público el 20 de marzo de 2025 en virtud de la escritura autorizada ante el Notario de Málaga, Don Joaquín María Crespo Candela, con el número 1310 del orden de su protocolo.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal el día 30 de abril de 2025 acordó la distribución de dividendos por importe de 341.281,10 euros.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal el día 30 de mayo de 2025 acordó aumentar el capital social de la Compañía, que hasta la fecha era de 60.000 euros divididos en 60.000 acciones de 1 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a una única serie, en 4.607.060 euros con cargo a reservas por prima de emisión mediante la emisión de 4.607.060 acciones, quedando cifrado en los sucesivos 4.667.060 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 6 de junio de 2025 ante el Notario de Málaga Joaquín María Crespo Candela quedando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga el 26 de junio de 2025 hoja MA-185933, inscripción 6ª.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal el día 30 de mayo de 2025 acordó aumentar el capital social de la Compañía, que hasta la fecha era de 4.667.060 euros divididos en 4.667.060 acciones de 1 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a una única serie, en 332.940 euros con cargo a aportaciones dinerarias mediante la emisión de 332.940 acciones, quedando cifrado en los sucesivos 5.000.000 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 6 de junio de 2025 ante el Notario de Málaga Joaquín María Crespo Candela quedando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga el 26 de junio de 2025 hoja MA-185933, inscripción 6ª.

1.4.2. Activos de la Sociedad

A la fecha del presente Documento, el portfolio de Inmobiliaria Marbella se compone de 196 activos dedicados a viviendas, locales comerciales, trasteros, garajes y naves logísticas, con una superficie bruta alquilable de 27.873 m^2 (12.397 m^2 excluyendo terrenos y solares sin edificar).

Todos los activos están repartidos geográficamente en la ciudad de Málaga, excepto 1 solar ubicado en el municipio de San Andrés de Rabanedo (León).

A continuación, se desglosa la cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración a fecha del presente Documento asciende 20.553.154 euros (19.338.220 euros excluyendo terrenos y solares sin edificar) conforme los informes de valoración de Gesvalt (para más información, ver apartado 1.6.):

	Tipología	N. de unidades	Superficie (m^2)	Valor a 31.12.24
Activos principales				
Edificio residencial - San Francisco-10	28 viviendas, 29 garajes y 1 trastero	58	3.539	6.882.500 €
San Francisco	10 locales comerciales y 10 viviendas, 20 garajes y 13 trasteros	53	2.376	4.297.200 €
VillaCasa Marbella	Villa y parcela	1	2.487	2.240.000 €
Otros activos				
Trasteros	Trasteros	24	694	1.164.800 €
Locales	Locales comerciales	11	1428	2.314.620 €
Viviendas	Viviendas	4	389	996.000 €
Garajes	Garajes	34	922	618.800 €
Oficinas	Oficinas	4	347	534.300 €
Nave Industrial Platino	Nave industrial	1	215	290.000 €
Otros - Solares y Terrenos	Solares y aprovechamiento urbanístico	6	15.476	1.214.933 €
Total		**196**	**27.873**	**20.553.154 €**
Total (excluyendo solares y terrenos)				**19.338.220 €**

A fecha del presente Documento la cartera inmobiliaria de la Sociedad está compuesta por 196 activos: 83 plazas de garajes (representando el 42%), 43 viviendas (representando el 22%) 37 trasteros y 1 conjuntos de trasteros (representando el 19%), 21 locales comerciales (representando el 11%), 4 oficinas, 5 suelos y 1 aprovechamiento urbanístico y 1 nave.

Todos los inmuebles de la Sociedad están arrendados a excepción de 6 locales comerciales, 2 oficinas y un garaje, por lo tanto, el porcentaje de ocupación a fecha del presente documento es del 92%

1.4.3. Modelo de negocio y política de inversión

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

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

A fecha del DIAM, la Compañía está gestionada internamente a través de su propio personal compuesto por 1 empleado por cuenta ajena, 5 autónomos societarios y 2 autónomos colaboradores (la sección 1.14 de este DIAM incluye información adicional sobre empleados) y, en última instancia, por el Consejo de Administración, no habiendo externalizado ninguna tarea relacionada con el funcionamiento diario del negocio.

Con sede central en Marbella, ha desarrollado proyectos emblemáticos como el Conjunto San Luis en Sabinillas, las Terrazas de Bel Air en Estepona, así como los edificios España, Vázquez Clavel y Complejo Residencial de varios edificios denominados "San Francisco" en el núcleo urbano de Marbella. En la actualidad, destaca especialmente la VillaCasa Marbella, una propiedad exclusiva destinada al alquiler vacacional, así como el edificio residencial San Francisco-10, situado estratégicamente también en el núcleo urbano de la ciudad.

La Sociedad mantiene un fuerte compromiso con la calidad, ofreciendo soluciones habitacionales innovadoras y sostenibles, lo que la posiciona como socio estratégico de particulares e inversores que buscan activos inmobiliarios en la Costa del Sol.

El modelo de la Compañía consiste en maximizar los ingresos por alquileres a largo plazo, así como la rentabilidad de los activos de su propiedad, ofreciendo a los inversores la posibilidad de invertir en activos reales de variada tipología en el mercado inmobiliario español con el mínimo riesgo posible. Además, dada la vocación de la Compañía hacia la tipología de tenencia de activos, no se prevén desinversiones salvo operaciones oportunistas.

La estrategia de inversión de la Compañía se orienta hacia la identificación y análisis de oportunidades que contribuyan a enriquecer y ampliar su cartera de activos, con un enfoque particular en la constitución de un patrimonio inmobiliario destinado al alquiler a largo plazo. En este marco, los activos objetivos de la estrategia son:

- Suelos urbanísticamente destinados a la promoción de inmuebles de uso residencial, vacacional, comercial o de oficinas, e industrial,
- Inmuebles ya construidos, listos para su arrendamiento, e

- Inmuebles que necesiten de un moderado proceso de rehabilitación.
- Locales comerciales y garajes destinados al alquiler
- Otros tipos de suelos

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

Ventajas competitivas de la Sociedad

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

- La localización de los inmuebles propiedad de la Sociedad, principalmente en la provincia de Málaga, con mucho atractivo turístico y con una demanda creciente de vivienda en alquiler.
- Dispersión de la cartera de activos de la Sociedad, lo que supone una diversificación de la fuente de ingresos y provee de visibilidad de ingresos recurrentes largo plazo.
- Los órganos de administración de la Sociedad, que cuentan con extensa experiencia en el sector inmobiliario y financiero, tal y como se detalla en los apartados 1.4.1 y 13.2 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.

La Sociedad actualmente no dispone de financiación bancaria ni tiene previsto hacerlo en el corto plazo.

Sin embargo, para cumplir con los requisitos del Régimen SOCIMI y alcanzar un capital social de 5 millones de euros, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 332.940 euros.

Desde su constitución, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital dineraria:

- Ampliación de capital, aprobada por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el día 30 de mayo de 2025, por importe de 332.940 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 332.940 acciones de nueva creación de un euro de valor nominal sin prima de emisión quedando cifrado en los sucesivo 5.000.000. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante la escritura el 6 de junio de 2025 ante el Notario de Málaga, Joaquín María Crespo Candela, número 2781 de su protocolo.

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

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, la Sociedad ha encargado a GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ("Gesvalt") una valoración de mercado independiente de sus acciones a 31 de diciembre de 2024. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 3 de julio de 2025 se adjunta como ***Anexo II*** al presente DIAM. BME Scaleup no ha verificado ni comprobado la metodología y cálculos realizados ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado 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 arrojar información inexacta o engañosa.

Para la emisión de esta valoración, Gesvalt se ha basado, principalmente, en:

i) La valoración de los activos a 31 de diciembre 2024.
ii) Los estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2024.
iii) Estimación de los costes de estructura (2025-2029).
iv) Valor neto contable de los activos en la cuenta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material.

Adicionalmente, a la información proporcionada por la Compañía, Gesvalt ha utilizado:

i) Bases de datos e informes de valoración elaborados recientemente por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
ii) Datos de mercado – Sector Retail 4° trimestre 2024 – CBRE.
iii) Información pública de instituciones oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.
iv) Información financiera macroeconómica facilitada por Aswath Damodaran en su página web.

Metodología

La metodología empleada por Gesvalt en la valoración de las acciones de la Sociedad es el "Triple NAV". Con base en el método NAV, se calcula el valor de la Sociedad a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

a.) Identificación de Activos Relevantes

Se procede a analizar aquellos activos que estiman que poseen un valor en el mercado distinto al que aparece en el balance:

- Inversiones inmobiliarias: bajo esta categoría se encuentran los activos sujetos a una valoración independiente.
- Existencias: los suelos y aprovechamientos urbanísticos están sujetos a una valoración independiente.

b.) Ajustes de Valor de Mercado

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

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

	Tipología	N. de unidades	Superficie (m^2)	Valor a 31.12.24	Valor Neto Contable (€)	Diferencia (€)
Activos principales						
Edificio residencial - San Francisco-10	28 viviendas, 29 garajes y 1 trastero	58	3.539	6.882.500 €	690.660 €	6.191.840 €
San Francisco	10 locales comerciales y 10 viviendas, 20 garajes y 13 trasteros	53	2.376	4.297.200 €	1.330.869 €	2.966.331 €
Villa unifamiliar - VillaCasa Marbella	Villa y parcela	1	2.487	2.240.000 €	505.937 €	1.734.063 €
Otros activos						
Trasteros	Trasteros	24	694	1.164.800 €	272.479 €	892.321 €
Locales	Locales comerciales	11	1428	2.314.620 €	104.539 €	2.210.081 €
Viviendas	Viviendas	4	389	996.000 €	281.017 €	714.983 €
Garajes	Garajes	34	922	618.800 €	142.255 €	476.545 €
Oficinas	Oficinas	4	347	534.300 €	115.613 €	418.687 €
Nave Industrial Platino	Nave industrial	1	215	290.000 €	202.286 €	87.714 €
Otros - Solares y Terrenos	Solares y aprovechamiento urbanístico	6	15.476	1.214.933 €	495.499 €	719.434 €
Total		**196**	**27.873**	**20.553.154 €**	**4.141.154 €**	**16.411.999 €**

Para aplicar el procedimiento de valor neto ajustado por el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, es importante aislar aquellos activos que tienen un valor de mercado diferente al que figura en el balance (valor en libros). Esto se refiere a las inversiones inmobiliaria mantenidas al 31 de diciembre de 2024. Gesvalt ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fechas 28 de febrero de 2025.

c.) Ajustes por costes de estructura

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

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

El tipo de descuento aplicable se ha calculado como la media ponderada de los tipos de descuento aplicables 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.

La proyección de los costes de estructura es la siguiente:

	2025	2026	2027	2028	2029	n+1
Costes Totales	126.250 €	39.591 €	40.382 €	41.190 €	42.014 €	42.854 €
Prorratear	1	1	1	1	1	
Tasa de Descuento	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%
Factor de Descuento	0,9336	0,8716	0,8138	0,7597	0,7093	0,7093
Valor Terminal						838.392 €
Valor Presente de Costes	117.868 €	34.508 €	32.861 €	31.293 €	29.800 €	594.658 €
Valor Presente Coste Acumulado	117.868 €	152.376 €	185.237 €	216.530 €	246.330 €	840.988 €

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

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

El resultado es el siguiente:

		g		
		1,50%	2,00%	2,50%
Tasa de Descuento (k)	**6,61%**	857.702 €	923.704 €	1.005.759 €
	7,11%	788.002 €	840.988 €	905.464 €
	7,61%	729.651 €	772.947 €	824.714 €

d.) Resultado de Valoración

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

NNAV (31/12/2024)	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**5.107.906 €**	**5.107.906 €**	**5.107.906 €**
Plusvalías (+) / Minusvalías (-)	14.719.521 €	16.411.388 €	18.449.314 €
Inversiones Inmobiliarias	14.125.755 €	15.768.226 €	17.756.755 €
Existencias	593.766 €	643.163 €	692.559 €
Impuestos (0%) *	-	-	-
Costes de estructura	729.651 €	840.988 €	1.005.759 €
Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	**19.097.776 €**	**20.678.306 €**	**22.551.461 €**

** Los pasivos por impuesto diferido podrían materializarse en caso de una eventual enajenación de activos prevista en el corto plazo. No obstante, dado que no se anticipa dicha realización efectiva, estos no han sido considerados en el presente análisis de valoración.*

Hechos posteriores con impacto en la valoración

Con fecha 27 de mayo de 2025 la Sociedad ha pagado un dividendo por importe de 341.281 euros.

Con fecha 30 de mayo 2025, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 4.607.060 euros con cargo a reservas por prima de emisión, mediante la emisión de 4.607.060 acciones de un euro de valor nominal, pasando el número de acciones de 60.000 a 4.667.060 de acciones.

Con fecha 30 de mayo 2025, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 332.940 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 332.940 acciones de un euro de valor nominal, pasando el número de acciones de 4.667.060 a 5.000.000 de acciones.

Por lo tanto, la valoración de la Sociedad teniendo en cuenta los hechos posteriores, sería la siguiente:

NNAV (31/12/2024)	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**5.107.906 €**	**5.107.906 €**	**5.107.906 €**
Plusvalías (+) / Minusvalías (-)	14.719.521 €	16.411.388 €	18.449.314 €
Inversiones Inmobiliarias	14.125.755 €	15.768.226 €	17.756.755 €
Existencias	593.766 €	643.163 €	692.559 €
Impuestos (0%) *	-	-	-
Costes de estructura	729.651 €	840.988 €	1.005.759 €
Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	**19.097.776 €**	**20.678.306 €**	**22.551.461 €**
Ajustes hechos posteriores	**(8.341)**	**(8.341)**	**(8.341)**
Reparto dividendo	*(341.281)*	*(341.281)*	*(341.281)*
Ampliación de capital	*332.940*	*332.940*	*332.940*
Valor Patrimonio Neto Ajustado Post hechos posteriores	**19.089.435**	**20.669.965**	**22.543.120**
Número de acciones	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Valor por acción	**3,82€**	**4,13€**	**4,51€**

** Los pasivos por impuesto diferido podrían materializarse en caso de una eventual enajenación de activos prevista en el corto plazo. No obstante, dado que no se anticipa dicha realización efectiva, estos no han sido considerados en el presente análisis de valoración.*

Fijación del precio de incorporación al segmento BME Scaleup

Tomando en consideración el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 realizado por Gesvalt, y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Marbella celebrado el 7 de julio de 2025 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 4,00 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 20.000.000 de euros.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente aceptados.

A fecha del Presente Documento, la cartera de activos de la Sociedad se compone de 196 activos, principalmente viviendas, locales comerciales, oficinas, plazas de aparcamiento y solares destinados a futuras promociones inmobiliarias y a su arrendamiento. Todos los activos están ubicados en España (véase *Anexo III* del presente Documento).

Informe de valoración de activos inmobiliarios

El informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, realizado por Gesvalt se encuentra en el ***Anexo III*** del presente Documento Informativo. La fecha de emisión de dicho informe ha sido 28 de febrero de 2025 y se ha realizado de acuerdo con los Professional Valuation Standards de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("**RICS**") publicadas en el libro rojo global.

La metodología utilizada para calcular el valor del mercado de los activos es la de Descuento de Flujos de Caja ("**DCF**") sobre un periodo de 10 años. Este método consiste en proyectar los flujos netos futuros y descontarlos a una determinada tasa de descuento para llegar al valor de mercado de referencia. Adicionalmente, se ha empleado el Método Comparativo.

Principales consideraciones de la Valoración:

- Renta: según información aportada por el cliente. Una vez acabado el contrato se aplica la renta de mercado.
- Revisión: la renta se revisa a IPC con carácter anual.
- Gastos: se ha asumido que los gastos de suministros, consumos y demás gastos son por cuenta del propietario.
- IBI: Se ha asumido que corre a cuenta del propietario.
- Realquiler: se han establecido 2 meses de realquiler y un contrato de 7 años para las viviendas, el resto de los activos 5 años.
- En los casos que acaban los contratos antes de la fecha de valoración, Gesvalt ha asumido 1 año más de contrato.

Indexación

Las tarifas de alquiler se ajustarán anualmente según el IPC español. La proyección para los próximos 10 años incluye estimaciones del 3,00% para el primer año, el 2,50% para el segundo, y el 2,0% para el tercero y los años subsiguientes, sin tener en cuenta un crecimiento de las rentas del alquiler.

Costes de Adquisición:

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

Exit Yield

Los Exit Yield considerados varían entre el 4,50% y el 7,50%, dependiendo de la tipología de la propiedad y su ubicación.

Tasa de Descuento

Las tasas de descuento consideradas varían entre el 6,50% y el 9,50%, dependiendo de la tipología de la propiedad y su ubicación.

Conclusión a la valoración de los activos:

Como resultado del análisis realizado y a juicio profesional de Gesvalt, el Valor de Mercado de la cartera de activos inmobiliarios de Inmobiliaria Marbella, a 31 de diciembre de 2024, asciende a 20.553.154 euros.

A continuación, se presenta una descripción de aquellos activos inmobiliarios que representan ≥10% del valor total de la cartera, y en conjunto representan aproximadamente el 63,4% del valor total de la cartera:

(i) Edificio residencial denominado "San Francisco-10", en calle Carlos III, nº 10, de Marbella

Se trata de un edificio de alquiler residencial formado por 28 viviendas repartidas en 4 plantas, 29 aparcamientos y 1 trastero, que incluye en su planta baja como zonas comunes además de su recepción, un gimnasio y un club social, su ruedo está conformado por amplios Jardines y diversas fuentes, además de un acceso a pista de pádel y zona de piscina. El total de metros construidos sobre rasante asciende a 2.732 m^2, destinados a residencial y sus zonas comunes, y 807 m^2 en planta de sótano destinados a aparcamientos.

El inmueble está localizado en el casco urbano de la zona norte-centro de Marbella ciudad, en la calle Carlos III, nº 10, edificio residencial denominado "San Francisco-10", estando el edificio a 15 minutos andando del centro de la ciudad, tratándose de una zona residencial se encuentra perfectamente conexionado con la ciudad por medio de la Avda. Arias de Velasco, conectada a transporte público por la línea 6 de autobuses, y se puede acceder andando por todos sus puntos cardinales hacia cualquier destino: colegios, institutos, supermercados, etc.

La construcción del inmueble finalizó en 2004, comenzando su comercialización en alquiler de larga temporada en abril de 2005. Se encuentra en perfecto estado puesto que tiene un mantenimiento integral diario de limpieza, mantenimiento de las viviendas, así como de sus jardines. Las prestaciones de zonas comunes para los residentes y las calidades constructivas le hacen ser un edificio singular que mantiene un standing medio-alto.

El edificio ha estado ocupado al 100% en los últimos 15 años, con residentes de larga duración. En 2024, la renta bruta anual ascendió a 331.897 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por Gesvalt el 28 de febrero de 2025, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2024 de 6.882.500 de euros. A fecha del presente Documento, el activo está libre de cargas.

(ii) Villa unifamiliar – VillaCasa Marbella

Villa unifamiliar destinada al alquiler vacacional formada por 3 viviendas que se engloban en la misma construcción, incluye en su planta baja zonas comunes con amplios jardines, 3 piscinas, una zona construida de recepción, zona social, de juegos y deportiva en la que se incluye una de las piscinas (interior-climatizada), así como un aparcamiento. El total de metros construidos sobre rasante asciende a 600 m^2, y unos 1.000 m^2 de zonas de jardines, piscinas y aparcamiento.

El inmueble está localizado en la entrada a Marbella por el Este, en el Camino Cristo de los Molinos, al lado dispone de una parada de autobuses (línea 6B), estando a 4 minutos andando a la Playa El Pinillo (durante estos últimos años con bandera azul y una de las más concurridas de la ciudad), a 5 minutos en coche al centro de la ciudad; se arrienda de forma completa con una capacidad oficial de 28 personas, lo que la hace muy atractiva para grandes grupos familiares, de amigos, de celebraciones prebodas, etc.

Fue reformada en 2015 para su destino comercial, volviéndose a mejorar sus condiciones a principios de 2020 (finalizando justo antes de la pandemia COVID). Comenzó su comercialización como alquiler vacacional a mediados de 2015.

El edificio ha tenido una buena ocupación comercializándose por las principales plataformas vacacionales. Durante estos últimos años, los ingresos anuales del inmueble han supuesto una media de 185.000 euros anuales.

De conformidad con el informe de valoración emitido por Gesvalt el 28 de febrero de 2025, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2024 de 2.240.000 de euros. A fecha del presente Documento, el activo está libre de cargas.

(iii) San Francisco

Se trata de varios edificios residenciales denominado en su conjunto "San Francisco", en el que tiene la propiedad de 10 viviendas residenciales, 10 locales comerciales, 20 garajes y 13 trasteros.

Las 10 viviendas cuentan con un total de 750 m^2 construidos, y disponen de forma opcional a aparcamientos, los locales comerciales cuentan con un total de 1.050 m^2 construidos.

Están localizadas en el casco urbano de la zona norte-centro de Marbella ciudad, en la calle Magdalena, nº 1, 3 y 5, es un edificio residencial denominado "San Francisco", estando el edificio a 15 minutos andando del centro de la ciudad, tratándose de una zona residencial se encuentra perfectamente conectado con la ciudad por medio de la Avda. Arias de Velasco por la que conecta con transporte público por medio de la línea 6 de autobuses, y por la que se puede acceder por todos sus puntos cardinales hacia cualquier destino que se desee: Colegios, Institutos, Supermercados, etc.

Finalizó su construcción entre 2002 y 2003, disponen de un mantenimiento integral, comenzó su comercialización en alquiler de larga duración a partir de 2004 y las Viviendas han estado ocupadas al 100% en los últimos 15 años, y con amplio listado de espera. En 2024, la renta bruta anual ascendió a 208.000 euros
De conformidad con el informe de valoración emitido por Gesvalt el 28 de febrero de 2025, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2024 de 4.297.200 de euros. A fecha del presente Documento, el activo está libre de cargas.

El resto de los activos no se incluyen ya que representan menos del 10% del valor total de la cartera (para mayor detalle véase *Anexo III* del presente Documento).

Política de amortización de los inmuebles

La amortización de los inmuebles se calcula aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual. Se considera que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y demás construcciones tienen una vida útil indefinida, por lo que no se amortizan. Tanto el valor residual como la vida útil de los activos se revisan al cierre de cada ejercicio, y se ajustan si fuese necesario.

Pólizas de seguros

A fecha del presente Documento, Inmobiliaria Marbella cuenta con pólizas de seguros contratadas con Generali España, S.A. de Seguros y Reaseguros, Mapfre España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. y Occident GCO, S.A.U. de Seguros y Reaseguros, para 43 viviendas (incluyendo VillaCasa), una nave, 2 oficinas (representan el 8,7% del valor) y trasteros (representan el 13,2% del valor) que cubren principalmente continente, contenido y responsabilidad civil.

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

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 985.848,47 euros a cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera diversificada ya que se centra en activos residenciales, locales comerciales, garajes, trasteros y oficinas. A fecha de 31 de diciembre de 2024, Inmobiliaria Marbella era propietaria de 196 activos.

En cuanto a diversificación geográfica, la Sociedad posee todos sus activos en la provincia de Málaga a excepción de un solar ubicado en León.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus arrendatarios, los ingresos de la Sociedad por el concepto de arrendamientos (incluidos en la cifra de negocios) ascendieron a 974.845,42 euros. Los arrendatarios se encuentran totalmente diversificados, correspondiendo en 2024 a: 42 clientes de viviendas habituales, 14 de locales, 31 de alquiler vacacional, 2 de oficinas, 99 de trasteros, 36 de garajes no vinculados a contratos de viviendas o locales, no suponiendo ninguno de ellos más del 5% de los ingresos por arrendamientos.

Arrendatario	Ingresos 2024	% ingresos 2024
Arrendamientos viviendas	632.153,33 €	64,85%
Arrendamientos locales / oficinas	220.119,73 €	22,58%
Arrendamientos trasteros	93.551,27 €	9,60%
Arrendamientos garajes	29.021,09 €	2,98%
Total importe neto de arrendamientos	**974.845,42 €**	**100%**

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, Inmobiliaria Marbella cuenta con diversos proveedores siendo Comunidad Propietarios S. Fco. Pueblo el más relevante con un 10,30% a 31 de diciembre de 2024. A continuación, se detalla la información correspondiente a tales proveedores mencionados en otros gastos de explotación que supongan más del 10% sobre el total:

Proveedor	Gastos 2024	% gastos 2024
Comunidad Propietarios S.Fco.Pueblo	37.298,28 €	10,30%
Resto Proveedores (>250)*	324.938,48 €	89,70%
Total gastos explotación	**362.236,76 €**	**100%**

*No hay ningún proveedor que suponga más del 5%. Los proveedores más relevantes son correspondientes a la incorporación a BME Scaleup.

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

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, su situación financiera y sus resultados. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

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

Las cuentas anuales de Inmobiliaria Marbella han sido objeto de auditoría por Eudita y preparadas de acuerdo con los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pymes y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021 así como la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y la restante legislación mercantil.

Las cuentas anuales auditadas de Inmobiliaria Marbella SOCIMI correspondientes al ejercicio 2024 se incorpora como ***Anexo II*** al presente Documento. La Sociedad se ha constituido con fecha 19 de septiembre de 2024, por lo que no presenta cifras comparativas con respecto al periodo anterior.

Información financiera individual auditada del ejercicio 2024:

a) Balance de situación a 31 de diciembre de 2024

Activo *(Euros)*	**31.12.24**
ACTIVO NO CORRIENTE	**4.112.674,61**
Inmovilizado intangible	163,56
Inmovilizado material	112.275,54
Inversiones inmobiliarias	3.796.963,38
Inversiones financieras a largo plazo	203.272,13
ACTIVO CORRIENTE	**1.178.589,97**
Existencias	347.392,72
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	151.311,90
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	59.826,60
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	*17.179,04*
Clientes por ventas y prestaciones de servicios largo plazo	*42.647,56*
Otros deudores	91.485,30
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.422,57
Inversiones financieras a corto plazo	570.553,36
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	107.909,42
TOTAL ACTIVO	**5.291.264,58**

ACTIVO

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen terrenos y construcciones destinados a generar rentas o plusvalías. También contemplan grandes reparaciones y arrendamientos financieros registrados como activos y pasivos según su naturaleza.

Se han valorado por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

Inversiones financieras a corto plazo

Las inversiones financieras a corto plazo incluyen depósitos, instrumentos de deuda y otros activos financieros líquidos por importe de 570.533,36 euros.

Patrimonio neto y pasivo *(Euros)*	31.12.24
PATRIMONIO NETO	**5.107.905,76**
Fondos propios	5.107.905,76
Capital	60.000,00
Prima de emisión	4.607.060,39
Reservas	14.244,00
Reserva de capitalización	*14.828,08*
Otras reservas	*-584,08*
Resultado del ejercicio	426.601,37
PASIVO NO CORRIENTE	**103.159,92**
Deudas a largo plazo	97.518,99
Pasivos por impuesto diferido	5.640,93
PASIVO CORRIENTE	**80.198,90**
Deudas a corto plazo	9.192,14
Deudas con entidades de crédito	*8.424,04*
Otros pasivos financieros	*768,10*
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	95,66
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	70.911,10
Proveedores	*819,56*
Acreedores varios	*70.091,54*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**5.291.264,58**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

Patrimonio Neto

La Sociedad se constituyó el 19 de septiembre de 2024 con un capital social de 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Del resultado de la fusión y simultánea escisión total, la prima de emisión es de 4.607.060,39 €, provenientes de la acumulación de reservas de las Sociedades extinguidas en la Fusión.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social no ha sufrido variaciones con respecto a la fecha de constitución de la Sociedad. A cierre de ejercicio no hay desembolsos pendientes de capital.

Deuda a largo y corto plazo

A 31 de diciembre de 2024, se incluyen débitos por operaciones comerciales, que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y los débitos por operaciones no comerciales, que no tienen origen comercial e instrumentos financieros derivados.

Acreedores comerciales

A 31 de diciembre de 2024, se incluyen anticipos que provienen de los recibos de renta abonados por los arrendatarios con fecha de vencimiento a partir del 2 de diciembre. Dado que dichas rentas

se facturarán en enero de 2025, el saldo permanece registrado al cierre del ejercicio como anticipo recibido.

Cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2024

Euros	**31.12.24**
Importe neto de la cifra de negocios	**985.848,47**
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	6.300,00
Trabajos realizados por la empresa para su activo	87.827,30
Aprovisionamientos	(320.804,95)
Otros ingresos de explotación	6.328,08
Gastos de personal	(267.807,01)
Otros gastos de explotación	(41.431,81)
Amortización del inmovilizado	(40.689,35)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	415.570,73
Ingresos financieros	39.851,55
Gastos financieros	(4.772,55)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(6.000,00)
RESULTADO FINANCIERO	29.079,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**444.649,73**
Impuestos sobre beneficios	(18.048,36)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**426.601,37**

Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2024, se han percibido ingresos por el alquiler de los activos por importe de 974.845,42 euros, siendo el importe total de la cifra de negocios 985.848,47 euros.

La diferencia de 11.003,05 euros se corresponde con ingresos obtenidos por prestación de servicios relacionados con la actividad de la Sociedad.

Aprovisionamientos

Incluyen los gastos operativos a mantener, mejorar o gestionar los inmuebles alquilados, es decir, servicios de mantenimiento, materiales y suministros, gastos por reparaciones, etc.

Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2024, la sociedad realizó operaciones con partes vinculadas consistentes principalmente en préstamos y deudas con empresas del grupo.

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

Las cuentas anuales Pymes de Inmobiliaria Marbella para el ejercicio 2024 (ver ***Anexo II***) fueron auditadas por Eudita, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 1 de abril de 2025, en el 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 fecha de elaboración del presente Documento, existe un litigio pendiente de ejecución que pueda tener un efecto significativo sobre la Sociedad. La Sociedad, junto con otras dos entidades vinculadas, mantiene un litigio contencioso-administrativo frente al Ayuntamiento de Marbella relativo a la validez y ejecución de varios convenios urbanísticos suscritos con dicho consistorio, en virtud de los cuales se entregaron determinados locales al Ayuntamiento.

No obstante, corresponde señalar que está subrogada parcialmente en una Sentencia Judicial, correspondiente al Procedimiento administrativo que realizaron las Empresas del grupo fusionado y escindido, contra el Ayuntamiento de Marbella, sentencia n.º 2216/2021 tribunal superior de justicia de Andalucía sala de lo contencioso-administrativo de málaga de fecha de 06/10/2021, sentencia correspondiente al R. APELACIÓN N.º 333/2015, y que en su fallo (segundo) dice literalmente: “Estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre de IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S. L. U., INMOBILIARIA MARBELLA, S. L. U. y LA PATERA, S. L., y condenar al Ayuntamiento de Marbella a que proceda a la devolución de los locales recibidos en virtud de los convenios urbanísticos de autos, y si en ejecución de sentencia se determinara que no es posible la restitución "in natura”, su equivalente, según lo indicado en el FD 5º de esta sentencia, desestimando el resto de pretensiones”, estando pendiente su ejecución definitiva, por lo que el resultado de este ajuste contable/fiscal quedará pendiente hasta conocer de forma definitiva la resolución y valoración de dicha ejecución.

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 al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.

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 28 de los estatutos sociales.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal el día 30 de abril de 2025 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por un importe total de 341.281,10 euros.

1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

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.

A continuación, se detallan las principales magnitudes financieras de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad para el periodo de 4 meses finalizado el 30 de abril de 2025, que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor.

Cuenta de resultado a 30 de abril de 2025

Euros	**30.04.2024 (*)**	**30.04.2025 (*)**
Importe neto de la cifra de negocios	**296.453,03**	**310.293,16**
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0,00 €	83.884,03
Aprovisionamientos.	(73.010,82)	(40.396,55)
Otros ingresos de explotación.	1.995,48	1.558,50
Gastos de personal.	(101.156,42)	(57.274,51)
Otros gastos de explotación.	(10.806,30)	(41.297,28)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0,00	174.271,63
Resultado de Explotación	**113.474,97**	**431.038,98**
Ingresos financieros	3.019,54	23.092,28
Gastos financieros	(1.071,14)	(4.201,38)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(6.000,00)	0,00
Resultado Financiero	**(4.051,60)**	**18.890,90**
Resultado antes de impuestos	**109.423,37**	**449.929,88**
Resultado del periodo	**109.423,37**	**449.929,88**

(*) Las cifras correspondientes al periodo terminado el 30 de abril de 2024 y 30 de abril de 2025 no han sido auditadas ni revisadas por el auditor.

Durante el primer cuatrimestre de 2025 se ha realizado la venta de dos solares:

- Solar-3 Olivos (Rincón de la Victoria) por importe de 120 mil euros, se incluye en la partida variación de existencias por importe de 83,9 mil euros.

- Solar El Real (Marbella), se trata de un solar explotado en arrendamiento, por importe de 325 mil euros y una vez minorando por su valor contable, se incluye como beneficio neto por importe de 174 mil euros.

A excepción de estas dos ventas, de la distribución de dividendos y la ampliación de capital dineraria mencionadas en el apartado 1.4.1., no ha habido mayor cambio en la posición financiera del emisor.

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 y no tiene previsto incurrir en endeudamiento bancario.

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

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

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 21 a 26 de los Estatutos Sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

a) Estructura

Conforme al artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, la sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración, que estará formado por un número de miembros no inferior a 4 ni superior a 8.

b) Composición

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración está compuesto por 5 miembros, que a su vez son Consejeros Delegados pudiendo actuar de forma mancomunada dos cualesquiera de ellos cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento
Manuel Álvarez Fernández	Presidente	19/09/2024
Javier Álvarez Fernández	Secretario	19/09/2024
Antonio Álvarez Fernández	Vocal	19/09/2024
José Luis Álvarez Fernández	Vocal	19/09/2024
Maria del Carmen Álvarez Fernández	Vocal	19/09/2024

c) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de 6 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

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

Trayectoria y perfil profesional de los administradores

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

Manuel Álvarez Fernández – *Presidente del Consejo de Administración*

Manuel Álvarez es el actual presidente de Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A. y se encuentra vinculado a este Grupo desde el año 1984, contando con una experiencia de 40 años en el sector inmobiliario. Fruto de esa experiencia, y por unanimidad de los accionistas, Manuel Álvarez ostenta la condición de Director de la Sociedad. Igualmente, tanto los aspectos jurídico-mercantiles y tributarios como los de naturaleza contable son de su negociado llevando la interlocución y selección de los distintos proveedores de servicios profesionales encargados de las referidas materias.

Manuel ha realizado un máster en Urbanismo y Gestión del Suelo por el Instituto de Práctica Empresarial (2005–2006) y Programa de Alta Dirección de Empresas por San Telmo Business School (2007–2008).

Javier Álvarez Fernández – *Secretario del Consejo de Administración*

Javier Álvarez Fernández desempeña el cargo de Secretario de Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A. Se encuentra vinculado al Grupo del Emisor desde el año 1998 contando con una amplia experiencia de más de 20 años en el sector inmobiliario. Con formación reglada, Javier Álvarez es Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Málaga y es colegiado Economista y Administrador de Fincas.

Es el máximo responsable de los Recursos Humanos y Relaciones Laborales de la Compañía, así como el interlocutor representante del Emisor con los distintos proveedores de servicios financieros y el encargado de la llevanza de las relaciones administrativas con el resto de proveedores.

Antonio Álvarez Fernández – *Vocal del Consejo de Administración*

Antonio Álvarez Fernández se incorporó al Grupo del Emisor en 1998 por lo que cuenta con más de 20 años en el sector inmobiliario. Actualmente Antonio Álvarez es vocal del Consejo de Administración de la Compañía y su labor se centra en prestar el soporte y asistencia necesario al "*facility management*" de la Compañía.

Jose Luis Álvarez Fernández – *Vocal del Consejo de Administración*

Jose Luis Álvarez Fernández cuenta con una amplia experiencia de más de 35 años en el sector inmobiliario ya que se incorporó al Grupo del Emisor en 1988. D. José Luís se encarga de dirigir y coordinar las labores de mantenimiento preventivo y correctivos de todos los inmuebles e instalaciones que forman parte de los activos del Emisor siendo el principal responsable del "*facility management*" de la Compañía.

D. José Luis igualmente ha sido el máximo responsable en las promociones residenciales ejecutadas y ha realizado un máster de Project Management.

Maria del Carmen Álvarez Fernández – *Vocal del Consejo de Administración*

Carmen Álvarez Fernández es actualmente Vocal de Inmobiliaria Marbella SOCIMI, S.A. a cuyo Grupo se incorporó en el año 2008 contando con una amplia experiencia de más de 15 años en el sector inmobiliario. Carmen Álvarez tiene formación reglada en Administración y Finanzas y a ella se le encomienda, en la actualidad, la llevanza y gestión de las relaciones administrativas con los Clientes del Emisor así como las relaciones comerciales directamente relacionadas con los activos inmobiliarios del Emisor.

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

Todos los consejeros son ejecutivos y, a parte de intervenir en todas las decisiones estratégicas de la empresa, se reparten las todas las funciones mercantiles, laborales, contables, fiscales y administrativas.

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

Todos los miembros del Consejo de Administración mantienen una relación familiar, ya que los 5 miembros son hermanos.

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.

De conformidad con el artículo 23 de los Estatutos Sociales de la Compañía, el cargo de Administrador en su condición de tal es sin retribución. La actividad de los altos directos de la Compañía ha sido remunerada hasta octubre de 2024.

No existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

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

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 100% a fecha del presente Documento. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad:

Accionista	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta	Total
Manuel Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Javier Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Antonio Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
José Luis Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Maria del Carmen Álvarez Fernández	756.000	15,12%	0%	15,12%
Total	**5.000.000**	**100%**	**0%**	**100%**

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

A fecha del presente Documento, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración han manifestado no estar incursos en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

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

Todas las decisiones estratégicas, de gestión y las más relevantes que impactan en el plan de negocios, la actividad o los activos son tomadas por el Consejo de Administración.

A fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con una plantilla de formada por 1 empleado por cuenta ajena.

No obstante lo anterior, la Sociedad cuenta con 5 autónomos societarios (los 5 miembros del Consejo de Administración) y 2 autónomos colaboradores (hijos de dos miembros del Consejo).

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 fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 5 accionistas. La estructura accionarial de la sociedad es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Manuel Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Javier Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Antonio Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
José Luis Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Maria del Carmen Álvarez Fernández	756.000	15,12%	0%	15,12%
Total	**5.000.000**	**100%**	**0%**	**100%**

1.16 Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 7 de julio de 2025 declara 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 al segmento BME Scaleup de MTF Equity.

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2023 de BME Scaleup, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2023**"). Véase el ***Anexo V*** del presente Documento para más información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1.18 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Inmobiliaria Marbella están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, 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 Compañía, además de toda la información expuesta, 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 del Emisor 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 Inmobiliaria Marbella, 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. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

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 del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento. 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 las acciones de Inmobiliaria Marbella.

1.18.1 Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera

Grado de concentración - sector, geografía

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España. La Compañía, en su calidad de SOCIMI, ha realizado inversiones significativas en la provincia de Málaga, lo que la expone de manera considerable a esta región. Cualquier alteración en el desarrollo urbano, condiciones económicas o riesgos asociados, tales como excesos de licencias de apartamentos turísticos, gentrificación y masificación del centro histórico, podría tener repercusiones adversas en su posición financiera, resultados, y valoración.

La valoración de la cartera de activos de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos

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 20.553.154 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.

Riesgo de grado de iliquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas. La Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el valor de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Riesgo de daños materiales

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

No obstante, la Compañía ha suscrito pólizas de seguro con diferentes compañías aseguradoras para cada una de las viviendas para cubrir los riesgos de daños materiales. Consulte la sección 1.6.1 "Pólizas de Seguros" del presente DIAM para más información.

Riesgo derivado de las licencias

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Riesgos asociados al Sector Inmobiliario

La actividad de la Compañía depende significativamente de la evolución del sector inmobiliario español, el cual se encuentra fuertemente influenciado por el entorno económico, financiero y político existente.

Factores como el valor de los activos, los niveles de ocupación y los ingresos por alquiler dependen, entre otros aspectos, de la oferta y demanda de propiedades existentes, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio y las tasas de interés. Variaciones en estos factores podrían generar un impacto adverso sustancial en las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

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

Evolución negativa del mercado

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler de los activos inmobiliarios estratégicos para la Sociedad también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, cambios en las necesidades, modificación de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la gestión de la Sociedad, tanto para mantener los niveles de ocupación de los inmuebles como para incrementar la renta de estos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendamientos relevantes en la cartera inmobiliaria podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos, la situación financiera y/o la valoración de los activos de la Sociedad.

Alta competitividad del sector

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.

1.18.2 Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad

Riesgo de falta de liquidez

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (free float) puesto que, tal y como se señala en el apartado 1.15 de este Documento el 100% del capital está en manos de cinco accionistas, se espera que no exista liquidez en el Mercado para las acciones de la Sociedad y se trate de un valor ilíquido, lo que pueda dar lugar a que sea difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad, y a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos.

Por tanto, la inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas 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.

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

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe de valoración de las acciones de la Sociedad emitido el 3 de julio de 2025 por Gesvalt. Para este propósito, la Sociedad ha considerado varias hipótesis, incluyendo el período de arrendamiento, la tasa de descuento utilizada, los niveles de renta, la tasa de ocupación, los gastos de mantenimiento, con los cuales un inversor potencial no necesariamente estaría de acuerdo. Si los elementos subjetivos utilizados en el cálculo evolucionaran de manera negativa, la valoración de los activos de la Sociedad podría ser menor, afectando consecuentemente las actividades, proyecciones, resultados o posición financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.18.3 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos vinculados a reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones que fuera negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo o valoración del Emisor.

A la fecha del presente Documento, existe un litigio pendiente de ejecución que pueda tener un efecto significativo sobre la Sociedad, tal y como se detalla en el apartado 1.9.3.

Riesgos asociados al marco regulatorio

Las actividades de Inmobiliaria Marbella están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas

operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones, lo que podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos, la situación financiera y/o la valoración de los activos de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

Con fecha 20 de marzo de 2025, los accionistas de la Sociedad en Junta General Universal acordaron solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Scaleup de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento, el capital social de Inmobiliaria Marbella está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. 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 ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

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

A fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene difusión de los valores negociables (free-float). El capital está en manos de 5 accionistas.

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Manuel Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Javier Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Antonio Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
José Luis Álvarez Fernández	1.061.000	21,22%	0%	21,22%
Maria del Carmen Álvarez Fernández	756.000	15,12%	0%	15,12%
Total	**5.000.000**	**100%**	**0%**	**100%**

El valor de la totalidad de las 5.000.000 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento es de 20.000.000 euros al precio de referencia de 4,00 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 la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMI, la Ley de Sociedades de Capital, 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 estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas y estarán inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- Derecho a participar en el reparto de dividendos
- Derechos de asistencia y voto
- Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase
- 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, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

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.

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto.

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

Con fecha 20 de marzo de 2025, los accionistas de la Sociedad en Junta General Universal adoptaron los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa BME Scaleup. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado

a) Artículo 12º.- Transmisión de las acciones:

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

12.2.- Transmisión en caso de cambio de control.

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

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

12.3.- En lo no previsto en este articulo resultará de aplicación las disposiciones legales que resulten de aplicación a la Sociedad.

b) Artículo 13º.- Comunicación de los accionistas de la Sociedad:

13.1. Información de carácter fiscal

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

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

accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.
Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Scaleup o del Sistema de Negociación Multilateral en el que se encuentre incorporada.

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

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

(e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

I. Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

II. Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

13.2 Pactos parasociales

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

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

29ºBis Exclusión de negociación

Si las acciones de la Sociedad cotizan en el BME, y en el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el BME de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

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

No aplica al no haber suscrito la Sociedad 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.

La Sociedad designó el 20 de junio de 2024 a Renta 4 Sigrun, S.A.(en ese momento "Renta 4 Corporate, S.A.") como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2025 de BME Scaleup, de 10 de abril. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Sigrun, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

Renta 4 Sigrun, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como asesor registrado el 3 de octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity

Renta 4 Sigrun, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con NIF. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 a Renta 4 Corporate, S.A., y el 14 de marzo de 2025, denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Sigrun, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Sigrun, S.A., actúa como Entidad Agente.

La Sociedad, Renta 4 Sigrun, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Entidad Agente descrito anteriormente.

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

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup:

- Gesvalt Compañía de Tasación, S.A., con número de identificación fiscal A80884372 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 164, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración independiente de la Compañía con fecha 3

de julio de 2025 (***Anexo III***), así como un informe de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fecha 28 de febrero de 2025 (***Anexo IV***).

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

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento, las siguientes entidades han participado en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup:

- Andersen Tax & Legal Iberia, S.L.P., ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal e Inmobiliaria.

- UHY Fay & Co Holding Spain, S.L., ha elaborado la Due Diligence Fiscal.

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

En cumplimiento de la normativa aplicable de protección de datos, al firmante/apoderado/representante ("Interesados") cuyos datos figuran en este documento se le facilita la siguiente información básica del tratamiento que se realizará sobre sus datos personales:

1. **Responsable**: BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES, SISTEMAS DE NEGOCIACIÓN, S.A. con NIF: A-84636240 con domicilio situado en Plaza de la Lealtad, 1, 28014.

2. **Finalidad**: Se tratarán los datos personales identificativos y de contacto (nombre, apellido, cargo, email, teléfono y dirección) facilitados para realizar las actuaciones necesarias para tramitar el acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo. No se prevé la existencia de decisiones automatizadas, ni la elaboración de perfiles.

3. **Base de Legitimación**: La ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo.

4. **Comunicación**: Los datos personales podrán ser cedidos a las empresas que componen las compañías del Grupo para fines administrativos internos, el mantenimiento de la relación jurídica resultante de la firma y la ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity. El Responsable, como parte del grupo SIX, podrá transferir Datos Personales a SIX Group AG y otras compañías filiales del grupo establecidas en Suiza, país que cuenta con decisión de adecuación.

5. **Plazo de conservación**: Los datos personales serán conservados durante el tiempo necesario para la realización de las finalidades para las que fueron recogidos, siempre y cuando no se revoquen los consentimientos otorgados.

6. **Derechos**: Los Interesados podrán ejercitar, en cualquier momento, los derechos de acceso, rectificación, limitación al tratamiento, portabilidad, cancelación y oposición al tratamiento, en los casos en los que sea pertinente, dirigiéndose para ello, mediante escrito a la dirección de:

- Delegado de Protección de Datos Grupo BME. Plaza de la Lealtad, 1. 28014 Madrid. España. protecciondedatos@grupobme.es

Los Interesados podrán presentar una reclamación ante la AEPD

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE453057652024
Fecha: 26-09-2024
Hora: 16:22:01
Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION
Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria
Asunto: Comunicación Régimen Especial SOCIMI - IM MARBELLA GROUP REAL ESTATE 2024, S.A.

Datos del Interesado

NIF: 53772931N
Nombre / Razón Social: LOPEZ BERNAL BLANCA

Datos de contacto

Teléfono: 952764065
Correo electrónico: blb@uhy-fay.com

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	ANEXO 1 - IMGRE 20240925 IM GROUP RE Certi JGU acog v1.pdf	ANEXO 1 IMGRE 20240925 IM GROUP RE CERTI JGU ACOG V1	421,3 KB	SHA-1	79D57C408562A26F71E7D0415ED80FE7E0E2A0A3	RUL8ZV54UR6FFH5Q
2	Comunicación Acogimiento Reg. SOCIMI IMGRE SA.pdf	COMUNICACION ACOGIMIENTO REG SOCIMI IMGRE SA	395,63 KB	SHA-1	BCD3379A44C05FE7CA3EF39CB86D1E55DB351711	X4G5DSQNHQGKQMVD

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **WKXU4HYC477NAJ3R** 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 II Cuentas Anuales de Inmobiliaria Marbella e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024

INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES PYMES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE
DE LA SOCIEDAD
INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.
REFERIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

EMITIDO POR:

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.

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

CONSTA DE:

4 FOLIOS

19 ANEXOS

EUDITA

C/ Granada, 44. 3ºD
29015 Málaga
Tel. +34 952 229 801 Fax +34 952 218 819
malaga@eudita.es
www.eudita.es

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

A los accionistas de **INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales pymes de INMOBILIARIA MARBELLA, S.A., en adelante la sociedad, que comprenden el balance pyme a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias pymes y la memoria pymes correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales pymes adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación que se identifica en la nota 2 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 auditoría de cuentas vigentes 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 la auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de 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 pymes 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 estos riesgos.

EUDITA CYE AUDITORES, S.A. CIF A29458775. Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Málaga. Tomo 1.106, libro 21 de la Sección de Sociedades General, folio 119, hoja número MA-1387, inscripción 1ª.

INAA GROUP
A member of the INAA Group,
a worldwide association of independent accounting firms

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La sociedad tiene registrado en su balance de situación al cierre del ejercicio 2024 inversiones inmobiliarias destinadas a explotación en régimen de alquiler por un importe ascendente a 3.796.963,38 euros, que representan el 71,76% de la cifra total del activo. La sociedad evalúa periódicamente la existencia, o no, de indicios de deterioro a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable, el cual es determinado a través de la valoración de un experto independiente. En consecuencia, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Consecuencia de la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, el elevado grado de juicio, y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de tasación de los expertos contratados por la sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. También hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo empleada por los expertos independientes en las valoraciones, tomando en consideración su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos. Hemos comprobado igualmente la capacidad, objetividad y competencia de los expertos independientes. Además, hemos revisado el valor de los activos contables en base al importe de dichas tasaciones, así como su registro contable. Finalmente, hemos verificado que la nota 4 de la memoria pyme adjunta incluye los requerimientos de información que establece el marco de información financiera que es de aplicación.

Otras cuestiones

La sociedad se ha constituido con fecha 19 de septiembre de 2024, por lo que no presenta cifras comparativas con respecto al periodo anterior.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales pymes

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

En la preparación de las cuentas anuales pymes, 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 empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales pymes 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 auditoría 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 pymes.

INAA GROUP
A member of the INAA Group,
a worldwide association of independent accounting firms

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales pymes, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales pymes 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 pymes, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales pymes 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 pymes del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

INAA GROUP
A member of the INAA Group,
a worldwide association of independent accounting firms

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

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.
Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N.º S0569

CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA - REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES
EUDITA CYE AUDITORES, S.A.
Nº ROAC: S0569
Nº REA: S1025

REA auditores
Miembro ejerciente
EUDITA CYE AUDITORES, SA
Número: 34.395
Para incorporar al protocolo
economistas
Consejo General

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

Málaga, 1 de abril de 2025

INAA GROUP
A member of the INAA Group,
a worldwide association of independent accounting firms

CUENTAS ANUALES PYMES

INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.

EJERCICIO 2024

BALANCE DE SITUACIÓN PYME

	Nota	2024	2023
ACTIVO NO CORRIENTE		4.112.674,61	0,00
Inmovilizado intangible	5	163,56	0,00
Inmovilizado material	5	112.275,54	0,00
Inversiones inmobiliarias	5	3.796.963,38	0,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	0,00	0,00
Inversiones financieras a largo plazo	6	203.272,13	0,00
ACTIVO CORRIENTE		1.178.589,97	0,00
Existencias		347.392,72	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		151.311,90	0,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	59.826,60	0,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo		17.179,04	0,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios largo plazo		42.647,56	0,00
Otros deudores		91.485,30	0,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	1.422,57	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	6	570.553,36	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		107.909,42	0,00
TOTAL, ACTIVO		5.291.264,58	0,00

Fdo. Javier Álvarez Fernández
D.N.I.: 27336666Q

Fdo. Jose Luis Álvarez Fernández
D.N.I.: 27332674A

Fdo. Manuel Álvarez Fernández
D.N.I.: 27329407W

Fdo. Maria del Carmen Álvarez Fernández
D.N.I.: 27333680C

Fdo. Antonio Álvarez Fernández
D.N.I.: 27336777N

BALANCE DE SITUACIÓN PYME

	Nota	2024	2023
PATRIMONIO NETO		**5.107.905,76**	**0,00**
Fondos propios	8	**5.107.905,76**	**0,00**
Capital		**60.000,00**	**0,00**
Capital escriturado		60.000,00	0,00
Prima de emisión		**4.607.060,39**	**0,00**
Reservas		**14.244,00**	**0,00**
Reserva de capitalización		14.828,08	0,00
Otras reservas		-584,08	0,00
Resultado del ejercicio	3	**426.601,37**	**0,00**
PASIVO NO CORRIENTE		**103.159,92**	**0,00**
Deudas a largo plazo	7	**97.518,99**	**0,00**
Otros pasivos financieros		97.518,99	0,00
Pasivos por impuesto diferido		**5.640,93**	**0,00**
PASIVO CORRIENTE		**80.198,90**	**0,00**
Deudas a corto plazo	7	**9.192,14**	**0,00**
Deudas con entidades de crédito		8.424,04	0,00
Otros pasivos financieros		768,10	0,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**95,66**	**0,00**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	**70.911,10**	**0,00**
Proveedores		819,56	0,00
Proveedores a corto plazo		*819,56*	0,00
Acreedores varios		70.091,54	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**5.291.264,58**	**0,00**

Fdo. Javier Álvarez Fernández
D.N.I.: 27336666Q

Fdo. Jose Luis Álvarez Fernández
D.N.I.: 27332674A

Fdo. Manuel Álvarez Fernández
D.N.I.: 27329407W

Fdo. Maria del Carmen Álvarez Fernández
D.N.I.: 27333680C

Fdo. Antonio Álvarez Fernández
D.N.I.: 27336777N

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PYME

	Nota	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios		985.848,47	0,00
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		6.300,00	0,00
Trabajos realizados por la empresa para su activo		87.827,30	0,00
Aprovisionamientos		(320.804,95)	0,00
Otros ingresos de explotación		6.328,08	0,00
Gastos de personal		(267.807,01)	0,00
Otros gastos de explotación		(41.431,81)	0,00
Amortización del inmovilizado	5	(40.689,35)	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		415.570,73	0,00
Ingresos financieros		39.851,55	0,00
Otros ingresos financieros		39.851,55	0,00
Gastos financieros		(4.772,55)	0,00
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(6.000,00)	0,00
RESULTADO FINANCIERO		29.079,00	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		444.649,73	0,00
Impuestos sobre beneficios	9	(18.048,36)	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO		426.601,37	0,00

Fdo. Javier Álvarez Fernández
D.N.I.: 27336666Q

Fdo. Jose Luis Álvarez Fernández
D.N.I.: 27332674A

Fdo. Manuel Álvarez Fernández
D.N.I.: 27329407W

Fdo. Maria del Carmen Álvarez Fernández
D.N.I.: 27333680C

Fdo. Antonio Álvarez Fernández
D.N.I.: 27336777N

1. Actividad de la empresa

La presente memoria ha sido efectuada por la sociedad INMOBILIARIA MARBELLA, S.A. con NIF A-19465525, con domicilio en Avenida Arias de Velasco, N.º 31, Bajo, municipio de Marbella, provincia de Málaga. Fue constituida bajo la denominación de "IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A.".

Dicha Sociedad es sucesora beneficiaria, junto a otra mercantil (Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.), de una fusión impropia y simultánea escisión total, de las Empresas (ahora extinguidas): Grupo IM Organización Centralizada, S.L., IM-Jardines San Francisco, S.L.U., IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U. e Inmobiliaria Marbella, S.L.U., dicha fusión y escisión fue elevada a público en Escritura Pública otorgada en Marbella el 20 de Diciembre de 2024 ante el notario D. Joaquín MªCrespo Candela bajo el nº 5697 de su protocolo; y con esa misma fecha de 20/12/2024 fue presentada ante el Registro Mercantil de Málaga e inscrita con fecha 05 de febrero de 2025 con los datos ya indicados arriba.

Esta fusión impropia y simultánea escisión total, tiene todos sus efectos contables y fiscales desde la fecha uno de enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024).

Inscrita en el registro mercantil de Málaga, en el folio: Electrónico, hoja: MA-185933.

La actividad de la empresa se centra en:

- 861.1 Alquiler de Viviendas
- 861.2 Alquiler de Locales y Otros Alquileres
- 833 Promoción Inmobiliaria

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

La sociedad no dispone de ningún otro centro de trabajo que el identificado anteriormente.

La Sociedad comunicó con fecha 26/09/2024 a la AEAT la aplicación del régimen especial de SOCIMI con efectos para el ejercicio fiscal 2024, Número de asiento registral: RGE453057652024 y Código Seguro de Verificación: WKXU4HYC477NAJ3R

1.1 Régimen Socimi

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha

fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

4. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:

   a) El 100,00% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

   b) Al menos el 50,00% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

   c) Al menos el 80,00% del resto de los beneficios obtenidos.

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

De la misma forma, tal y como se detalla en el Artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio,

por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el periodo de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

1.2 Inmobiliaria Marbella, S.A., como resultante beneficiaria de una Fusión y Escisión total.

Con fecha 16 de diciembre de 2024 se aprobó la operación de fusión de "IM-Jardines San Francisco, S.L.", "IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.", e "Inmobiliaria Marbella, S.L.", (las **"Sociedades Absorbidas"**) en favor de "Grupo IM Organización Centralizada, S.L.". (la **"Sociedad Absorbente"**), y simultánea operación de escisión total de la sociedad "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." (la **"Sociedad Escindida"**) a favor de las sociedades "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "Inmobiliaria Marbella, S.A." como **"Sociedades Beneficiarias"**.

Dichas operaciones de modificación estructural fueron elevadas a público ante el notario de Málaga D. Joaquín Mª Crespo Candela, el pasado 20 de diciembre de 2024 bajo el número de protocolo 5.697, presentado ante el Registro Mercantil de Málaga con esa misma fecha de 20/12/2024, causando inscripción en dicho registro mercantil el pasado 5 de febrero de 2025.

Con esta operación las Sociedades Absorbidas se han extinguido y han transmitido a "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." la totalidad de su negocio, subrogándose ésta última automáticamente en todas las relaciones jurídicas, comerciales, y, de cualquier otra naturaleza que las Sociedades Absorbidas mantenían, y asimismo conforme a la escisión la Sociedad Escindida se

extingue y transmite a favor de "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "Inmobiliaria Marbella, S.A." las cuales continuarán desarrollando la actividad en relación con su patrimonio del mismo modo que hasta la fecha.

En base a lo indicado **"Inmobiliaria Marbella, S.A."** es sucesora beneficiaria, junto a otra mercantil (Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.), de una fusión impropia y simultanea escisión total de las Empresas: ahora extinguidas: Grupo IM Organización Centralizada, S.L., IM-Jardines San Francisco, S.L.U., IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U. e Inmobiliaria Marbella, S.L.U.; teniendo su retroactividad a sus efectos contables y fiscales a fecha uno de Enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel:

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pymes y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad.

No existen razones excepcionales por las que la empresa haya incumplido alguna disposición legal en materia contable para mostrar la imagen fiel.

No es necesario incluir informaciones complementarias en la memoria, puesto que la aplicación de las disposiciones legales es suficiente para mostrar la imagen fiel.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados:

Durante el ejercicio social solo se han aplicado aquellos principios contables que son obligatorios según el Código de Comercio y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, esto es, Empresa en funcionamiento, Devengo, Uniformidad, Prudencia, No compensación e Importancia relativa.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

No existen cambios en ninguna estimación contable que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o a ejercicios futuros.

La dirección de la empresa no es consciente de incertidumbres que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

2.4 Comparación de la información:

Tal y como se detalla en la Nota 1, fusión impropia y simultánea escisión total, tiene todos sus efectos contables y fiscales desde la fecha uno de enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024). Dado que este es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, los Administradores no han incluido saldos comparativos en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas:

Todos los elementos patrimoniales están recogidos en una única partida del balance.

2.6 Cambios en criterios contables:

Durante el ejercicio 2024 no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables.

2.7 Corrección de errores:

En el ejercicio, no se han efectuado ajustes por corrección de errores.

2.8 Importancia Relativa:

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.9 Empresa en funcionamiento

No existe ninguna incertidumbre respecto al funcionamiento normal de la empresa, ni que indique que pueda plantearse un proceso de quiebra del principio de empresa en funcionamiento.

3. Aplicación del resultado

De acuerdo con lo previsto en la legislación Mercantil, el órgano de administración de la entidad formulará la siguiente propuesta de aplicación de resultado del ejercicio, a la Junta General Ordinaria:

Base de reparto	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	426.601,37
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total	**426.601,37**

Aplicación a	Ejercicio 2024

Reserva legal	42.660,14
Reservas especiales	
Reservas voluntarias	42.660,13
Dividendos	341.281,10
Remanente y otros	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	
Total	**426.601,37**

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 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), tal y como se recoge en la nota 1.

La distribución prevista en el reparto de los resultados del ejercicio cumple con los requisitos y limitaciones establecidas en los Estatutos de la entidad, y en la normativa legal aplicable.

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

4. Normas de registro y valoración

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible:

Los diferentes inmovilizados intangibles se reconocen como tales por cumplir con la definición de activo y los criterios de registro o reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad. Además, cumplen con el criterio de identificabilidad, puesto que son elementos separables que surgen de derechos legales o contractuales, con independencia de que tales derechos sean transferibles o separables.

Los inmovilizados intangibles, se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado intangible, sólo se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción cuando no han sido recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los inmovilizados intangibles y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente han sufrido por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Cuando ha procedido reconocer correcciones valorativas, se han ajustado las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Se ha producido una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado intangible cuando su valor contable ha superado a su importe recuperable.

En los balances de la empresa, no han existido inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

4.2 Inmovilizado material:

Los inmovilizados materiales, se han valorado por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material, sólo se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción cuando no han sido recuperables directamente de la Hacienda Pública.

También se han incluido como parte del valor de los inmovilizados materiales, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas, tales como los costes de rehabilitación, siempre que estas obligaciones hayan dado lugar al registro de provisiones.

En aquellos inmovilizados materiales que han necesitado un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y que han sido girados por el proveedor o corresponden a algún tipo de financiación ajena atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del activo.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los inmovilizados materiales y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente han sufrido por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Cuando ha procedido reconocer correcciones valorativas, estas, se han ajustado a las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Se ha producido una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable ha superado a su importe recuperable. La corrección valorativa por deterioro, así como su reversión se ha reconocido como un gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro ha tenido como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material han sido incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que han supuesto un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se han substituido.

En la determinación del importe del inmovilizado material, se ha tenido en cuenta la incidencia de los costes relacionados con grandes reparaciones. El importe equivalente a estos costes se ha amortizado de forma distinta a la del resto del elemento durante el período que medie hasta la gran reparación. Al realizar una gran reparación, su coste se ha reconocido en el valor contable del inmovilizado como una substitución, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones para su reconocimiento.

La contabilización de los contratos de arrendamiento financiero recibidos se ha registrado con un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. La

carga financiera total se ha distribuido a lo largo del plazo del arrendamiento y se ha imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

4.3 Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones se han calificado como inversiones inmobiliarias, según se posean para la obtención de rentas y plusvalías, y no para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las inversiones inmobiliarias, se han valorado por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos de las inversiones inmobiliarias, sólo se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción cuando no han sido recuperables directamente de la Hacienda Pública.

También se han incluido como parte del valor de las inversiones inmobiliarias materiales, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas, tales como los costes de rehabilitación, siempre que estas obligaciones hayan dado lugar al registro de provisiones.

En aquellas inversiones inmobiliarias que han necesitado un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, se han incluido en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y que han sido girados por el proveedor o corresponden a algún tipo de financiación ajena atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del activo.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de las inversiones inmobiliarias y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente han sufrido por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Cuando ha procedido reconocer correcciones valorativas, se han ajustado las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Se ha producido una pérdida por deterioro del valor de un elemento inversión inmobiliaria cuando su valor contable ha superado a su importe recuperable. La corrección valorativa por deterioro, así como su reversión se ha reconocido como un gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes que forman parte de las inversiones inmobiliarias, se han incorporado al activo como mayor valor del bien en la medida en que suponen un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se han substituido.

En la determinación del importe de las inversiones inmobiliarias, se ha tenido en cuenta la incidencia de los costes relacionados con grandes reparaciones. El importe equivalente a estos costes se amortiza de forma distinta a la del resto del elemento durante el período que medie hasta la gran reparación. Al realizar una gran reparación, su coste se ha reconocido en el valor contable del inmovilizado como una substitución, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones para su reconocimiento.

La contabilización de los contratos de arrendamiento financiero recibidos, se ha registrado como un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material, inversión inmobiliaria o del inmovilizado intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. La carga financiera total se ha distribuido a lo largo del plazo del arrendamiento y se ha imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

4.4 Permutas

Los diferentes inmovilizados, se han entendido adquiridos por permuta cuando se han recibido a cambio de la entrega de activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Las permutas, se han considerado con carácter comercial cuando: la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido, han diferido de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado, o cuando el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se han visto modificados como consecuencia de la operación.

4.5 Criterios empleados en las actualizaciones de valor practicadas

No se han realizado actualizaciones de valor.

4.6 Activos financieros y pasivos financieros

a) Se han considerado como financieros, aquellos activos consistentes en dinero en efectivo, instrumentos de patrimonio de otras empresas o derechos contractuales a recibir efectivo u otro activo financiero. También se han incluido los derechos contractuales a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

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

- Activos financieros a coste amortizado: esta categoría de activos financieros incluye, por un lado, créditos por operaciones comerciales, originados en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y por otro lado, otros activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y sus cobros son de cuantía determinada o determinable. Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

- Activos financieros mantenidos para negociar: La sociedad, ha incluido en este apartado, a los activos financieros que se han originado o se han adquirido con el propósito de venderlos a corto plazo, o a los activos financieros que formen parte de una cartera de instrumentos financieros con el fin de obtener ganancias a corto plazo. También se han incluido a los instrumentos financieros derivados sin contrato de garantía financiera y sin designación como instrumento de cobertura. Estos activos financieros se han valorado por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada.

- Activos financieros a coste: En esta categoría, se han incluido las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como otros instrumentos de patrimonio no incluidos en la categoría de "Activos financieros mantenidos para negociar". Estos activos financieros se han valorado inicialmente al coste, esto es, el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

  Se han clasificado como financieros, aquellos pasivos que han supuesto para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado.

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

- Pasivos financieros a coste amortizado: Se han incluido como tales, los débitos por operaciones comerciales, que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y los débitos por operaciones no comerciales, que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial. Estos pasivos financieros se han valorado inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

- Pasivos financieros mantenidos para negociar: La empresa ha incluido en este apartado a los instrumentos financieros derivados, siempre que no sean contratos de garantía financiera, ni hayan sido designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se han valorado inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

b) Los criterios aplicados para determinar la existencia de un deterioro han sido distintos en función de la categoría de cada activo financiero:

- Activos financieros a coste amortizado: Al menos al cierre del ejercicio, se ha comprobado la existencia de alguna evidencia objetiva, de que el valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que hayan ocasionado una reducción en los flujos de efectivo estimados futuros. La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros ha sido la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estiman van a generar. En su caso, se ha substituido el valor actual de los flujos de efectivo por el valor de cotización del activo, siempre que este haya sido suficientemente fiable. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se han reconocido como un gasto o un ingreso, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Activos financieros mantenidos para negociar: Posteriormente a su valoración inicial, este tipo de activos, se han valorado por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se han podido producir en el valor razonable, se han imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

- Activos financieros a coste: Al menos al cierre del ejercicio, se ha comprobado la existencia de alguna evidencia objetiva, de que el valor en libros de alguna inversión no haya sido recuperable. El importe de la corrección valorativa ha sido la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión, se han registrado como un gasto o ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

c) La empresa ha dado de baja a los activos financieros, o parte de los mismos, cuando han finalizado o se hayan cedido los derechos contractuales, siempre y cuando el cedente se haya desprendido de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En las operaciones de cesión en las que no ha procedido dar de baja el activo financiero, se ha registrado adicionalmente un pasivo financiero derivado de los importes recibidos.

En lo que se refiere a los pasivos financieros, la empresa los ha dado de baja cuando la obligación se ha extinguido. También ha dado de baja los pasivos financieros propios que ha adquirido, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ha tenido lugar.

d) Se han incluido en la categoría de Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, a las inversiones que han cumplido con los requisitos establecidos en la norma 11ª de la elaboración de las cuentas anuales. Este tipo de inversiones han sido registradas inicialmente a valor de coste y posteriormente también por su coste, menos en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias, siempre que haya existido la evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite, el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

e) 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. Los intereses se han reconocido utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se ha declarado el derecho del socio a recibirlo.

f) Los instrumentos financieros incluidos en un procedimiento de concurso de acreedores, con fecha de auto, y en condiciones favorables que permiten visualizar su oportuno cumplimiento, se valoran teniendo en cuenta si, los créditos/deudas objeto del concurso, han sufrido cambios significativos.

Aquellas en los que el valor actual de los flujos de efectivo pendiente de cobro/pago tras aplicar, las cláusulas de quita y espera contenidas en el convenio, sufren cambios como mínimo del 10% de su cuantía, sobre el crédito/deuda existente antes del convenio, se dan de alta, cancelando la anterior y llevando las diferencias, contra la nueva cuenta, "Gastos/Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores".

En los casos en que la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo de la nueva deuda/crédito, incluidos los gastos y comisiones, y el valor actual de los flujos de efectivo originales, difieren en menos de un 10%, se registran, activando los ingresos/gastos correspondientes, ajustando el valor de la deuda/crédito original.

4.7 Valores de capital propio en poder de la empresa

El importe de los instrumentos de patrimonio propio se ha registrado en el patrimonio neto como una variación de fondos propios. Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propio se han registrado contra el patrimonio neto como menos reservas, pero en los casos de existir gastos derivados de una transacción, de la que se haya desistido, se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8 Existencias

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias se han valorado por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción. El precio de adquisición ha incluido el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, y se han añadido todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta.

En las existencias que han necesitado un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se han incluido en el precio de adquisición o de producción, los gastos financieros, tal y como indica el apartado sobre inmovilizado material incluido en esta memoria.

Cuando se ha debido asignar valor a bienes concretos que forman parte de un inventario de bienes intercambiables entre sí, se ha adoptado con carácter general el método del precio medio o coste medio ponderado. El método FIFO también ha sido aceptado.

Cuando el valor neto realizable de las existencias ha sido inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se han efectuado las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9 Transacciones en moneda extranjera

La valoración inicial de las transacciones en moneda extranjera, se han efectuado mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción. Se ha utilizado un tipo de cambio medio del período (como máximo mensual), para todas las transacciones que han tenido lugar durante ese intervalo.

Para la valoración posterior de las transacciones en moneda extranjera, se han distinguido dos categorías principales:

Partidas monetarias: Al cierre del ejercicio, se han valorado aplicando el tipo de cambio de cierre. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se han originado, se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que han surgido.

Partidas no monetarias valoradas a coste histórico: Se han valorado aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción. Cuando un activo denominado en moneda extranjera se ha amortizado,

las dotaciones a la amortización se han calculado sobre el importe en moneda funcional aplicando el tipo de cambio de la fecha en que fue registrado inicialmente. La valoración así obtenida en ningún caso ha excedido del importe recuperable en cada cierre posterior.

Partidas no monetarias valoradas a valor razonable: Se han valorado aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable, registrándose en el resultado del ejercicio cualquier diferencia de cambio incluida en las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en la valoración.

4.10 Impuestos sobre beneficios

En general, se ha reconocido un pasivo por impuesto diferido por todas las diferencias temporarias imponibles, a menos que estas hayan surgido del reconocimiento inicial de un fondo de comercio, del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y además no afecte ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto o de las inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos siempre y cuando la inversora ha podido controlar el momento de la reversión de la diferencia y además, haya sido probable que tal diferencia no revierta en un futuro previsible.

Los activos por impuesto diferido, de acuerdo con el principio de prudencia, se han reconocido como tales en la medida en que ha resultado probable que la empresa haya dispuesto de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Si se cumple la condición anterior, en términos generales se ha considerado un activo por impuesto diferido cuando: han existido diferencias temporarias deducibles, derechos a compensar en ejercicios posteriores, las pérdidas fiscales, y deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas que han quedado pendientes de aplicar fiscalmente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se han valorado según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa que ha estado vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se ha previsto recuperar o pagar el activo o el pasivo.

4.11 Ingresos y gastos

Los ingresos por arrendamiento se incluyen en las ventas debido a que es actividad principal de la empresa, indicándose en su objeto social

Los ingresos se han reconocido como consecuencia de un incremento de los recursos de la empresa, y siempre que su cuantía haya podido determinarse con fiabilidad. Los gastos, se han reconocido como consecuencia de una disminución de los recursos de la empresa, y siempre que su cuantía también se haya podido valorar o estimar con fiabilidad.

Los ingresos por prestación de servicios se han reconocido cuando el resultado de la transacción se pueda estimar con fiabilidad, considerando el porcentaje de realización del servicio en la fecha del cierre del ejercicio. Sólo se han contabilizado los ingresos por prestación de servicios con las siguientes condiciones: cuando el importe de los ingresos se ha podido valorar con fiabilidad, siempre que la empresa haya recibido beneficios o rendimientos de la transacción, y esta transacción haya podido ser valorada a cierre de ejercicio con fiabilidad, y finalmente cuando los costes incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir se han podido valorar con fiabilidad.

Se hace mención al criterio contable sobre los gastos propios de los inmuebles, que al tratarse de actividad principal la explotación de Inmuebles, los gastos propios de estos se aplican en las cuentas

60, aunque se traten gastos de servicios exteriores, suministros y/o tributos, siempre y cuando se traten de gastos específicos de los inmuebles objeto de la explotación y por lo tanto de la actividad ordinaria de la empresa, al considerarse que son gastos propios de la actividad que se comercializa independientemente del origen del gasto (suministros, compras, arreglos, reformas, tributos...).

4.12 Provisiones y contingencias

La empresa ha reconocido como provisiones los pasivos que, cumpliendo la definición y los criterios de registro contable contenidos en el marco conceptual de la contabilidad, han resultado indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán. Las provisiones han venido determinadas por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita.

Las provisiones se han valorado en la fecha de cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que han surgido por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se han ido devengando. En los casos de provisiones con vencimiento igual o inferior al año no se ha efectuado ningún tipo de descuento.

4.13 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables, se han contabilizado inicialmente, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado, esto es, atendiendo a su finalidad.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario, se han valorado por el valor razonable del importe concedido, y las de carácter no monetario, por el valor razonable del bien recibido.

A efectos de imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias, se han distinguido los siguientes tipos de subvenciones, donaciones y legados: cuando se han concedido para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación, se han imputado como ingresos del ejercicio en el que se han concedido, salvo que se refieran a ejercicios futuros. Cuando se han concedido para financiar gastos específicos, se han imputado como gastos en el mismo ejercicio en que se han devengado los gastos. Cuando se han concedido para adquirir activos o cancelar pasivos, se han imputado como ingresos del ejercicio en la medida en que se ha producido la enajenación o en proporción a la dotación a la amortización efectuada. Finalmente, cuando se han recibido importes monetarios sin asignación a una finalidad específica, se han imputado como ingresos del ejercicio en que se han reconocido.

4.14 Negocios conjuntos

La empresa ha considerado como negocio conjunto, a una actividad económica controlada conjuntamente por dos o más personas físicas o jurídicas; esto incluye, negocios conjuntos que no se manifiesten a través de la constitución de una empresa, ni de un establecimiento permanente como son las uniones temporales de empresas y las comunidades de bienes.

En los casos detallados en el párrafo anterior, se han registrado los activos en el balance en la parte proporcional que le corresponda, en función del porcentaje de participación, de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos

a la explotación conjunta que estén bajo su control, y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto. Asimismo, se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias la parte que corresponda de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto.

4.15 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se han contabilizado de acuerdo con las normas generales, esto es, en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado por una operación haya diferido del valor razonable, la diferencia se ha registrado atendiendo a la realidad económica de la operación.

5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

5.1 Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

Los movimientos durante el ejercicio 2024 de cada uno de estos epígrafes y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas, se resumen en la siguiente tabla:

Ejercicio 2024				
Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
		1	2	3
A) SALDO INICIAL BRUTO	9200	10.645,62	226.026,59	5.167.732,32
(+) Entradas	9201	158,56	27.862,47	358.188,95
(+) Correcciones de valor actualización	9214			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO	9203	10.804,18	253.889,06	5.525.921,27
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	9204	(10.625,62)	(133.838,79)	(1.696.058,27)
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205	(15,00)	(7.774,73)	(32.899,62)
(+) Aumento de la amortización acumulada efecto de la actualización	9215			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	9208	(10.640,62)	(141.613,52)	(1.728.957,89)
E) CORRECCIONES VALOR DETERIORO, SALDO INICIAL	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES VALOR DETERIORO, SALDO FINAL	9213			

Ejercicio anterior				
Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
		1	2	3
A) SALDO INICIAL BRUTO	9200			
(+) Entradas	9201			
(+) Correcciones de valor actualización	9214			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO	9203			
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	9204			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205			
(+) Aumento de la amortización acumulada efecto de la actualización	9215			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	9208			
E) CORRECCIONES VALOR DETERIORO, SALDO INICIAL	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES VALOR DETERIORO, SALDO FINAL	9213			

La sociedad no posee inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

Las inversiones inmobiliarias existentes en el balance consisten en:

Finca Rgtral.	Denominación Inmueble	c.p.	Clase de uso	Nº Ref. Catastral	Año adquisicion
47225 (Marbella-2)	LOC.SAN FRANCISCO P-3 L-1	29601	Local	001700400UF34C0021YW	2002
47227 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºB	29601	Vivienda	001700400UF34C0023IR	2002
47228 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºC	29601	Vivienda	001700400UF34C0024OT	2002
47229 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºD	29601	Vivienda	001700400UF34C0025PY	2002
47230 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºE	29601	Vivienda	001700400UF34C0026AU	2002
49951 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºB	29601	Vivienda	001700400UF34C0093AU	2002
49952 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºC	29601	Vivienda	001700400UF34C0094SI	2002
49953 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºD	29601	Vivienda	001700400UF34C0095DO	2002
52400 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºA	29601	Vivienda	001700400UF34C0149IR	2002
52403 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºD	29601	Vivienda	001700400UF34C0152IR	2002
52404 (Marbella-2)	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºE	29601	Vivienda	001700400UF34C0153OT	2002
2021 (Marbella-2)	VIV.MARBELSUN 5º-2	29601	Vivienda	0925201UF3402N0044EE	2001
46338 (Marbella-2)	VIV.PORTILLO 6ºD	29601	Vivienda	0724104UF3402S0186QZ	2000
46279 (Marbella-2)	GAR.PORTILLO G-53	29601	Garaje-Trastero	0724104UF3402S0127YE	2000
46316 (Marbella-2)	OFIC. PORTILLO 2º-6	29601	Oficina	0724104UF3402S0164IT	2000
63388 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 201	29601	Vivienda	001700600UF34C0288PA	2004
63389 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 202	29601	Vivienda	001700600UF34C0289AS	2004

63390 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 203	29601	Vivienda	001700600UF34C0290OP	2004
63391 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 204	29601	Vivienda	001700600UF34C0291PA	2004
63392 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 211	29601	Vivienda	001700600UF34C0292AS	2004
63393 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 212	29601	Vivienda	001700600UF34C0293SD	2004
63394 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 213	29601	Vivienda	001700600UF34C0294DF	2004
63395 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 214	29601	Vivienda	001700600UF34C0295FG	2004
63396 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 215	29601	Vivienda	001700600UF34C0296GH	2004
63397 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 216	29601	Vivienda	001700600UF34C0297HJ	2004
63398 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 217	29601	Vivienda	001700600UF34C0298JK	2004
63399 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 218	29601	Vivienda	001700600UF34C0299KL	2004
63400 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 221	29601	Vivienda	001700600UF34C0300KL	2004
63401 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 222	29601	Vivienda	001700600UF34C0301LB	2004
63402 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 223	29601	Vivienda	001700600UF34C0302BZ	2004
63403 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 224	29601	Vivienda	001700600UF34C0303ZX	2004
63404 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 225	29601	Vivienda	001700600UF34C0304XM	2004
63405 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 226	29601	Vivienda	001700600UF34C0305MQ	2004
63406 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 227	29601	Vivienda	001700600UF34C0306QW	2004
63407 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 228	29601	Vivienda	001700600UF34C0307WE	2004
63408 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 231	29601	Vivienda	001700600UF34C0308ER	2004
63409 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 232	29601	Vivienda	001700600UF34C0309RT	2004
63410 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 233	29601	Vivienda	001700600UF34C0310WE	2004
63411 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 234	29601	Vivienda	001700600UF34C0311ER	2004
63412 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 235	29601	Vivienda	001700600UF34C0312RT	2004
63413 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 236	29601	Vivienda	001700600UF34C0313TY	2004
63414 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 237	29601	Vivienda	001700600UF34C0314YU	2004
63415 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 238	29601	Vivienda	001700600UF34C0315UI	2004
63376 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-01	29601	Parkings - Jardin	001700600UF34C0276QW	2004
63377 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-02			001700600UF34C0277WE	2004
63378 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-03			001700600UF34C0278ER	2004
63379 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-04			001700600UF34C0279RT	2004
63380 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-05			001700600UF34C0280WE	2004
63381 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-06			001700600UF34C0281ER	2004
63382 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-07			001700600UF34C0282RT	2004
63383 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-08			001700600UF34C0283TY	2004
63384 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-09			001700600UF34C0284YU	2004
63385 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-10			001700600UF34C0285UI	2004
63386 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-11			001700600UF34C0286IO	2004
63387 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 Suelo sin edif.-12			001700600UF34C0287OP	2004
63346 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-1	29601	Garaje	001700600UF34C0246ER	2004
63347 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-2	29601	Garaje	001700600UF34C0247RT	2004
63348 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-3	29601	Garaje	001700600UF34C0248TY	2004
63349 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-4	29601	Garaje	001700600UF34C0249YU	2004
63350 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-5	29601	Garaje	001700600UF34C0250RT	2004
63351 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-6	29601	Garaje	001700600UF34C0251TY	2004
63352 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-7	29601	Garaje	001700600UF34C0252YU	2004
63353 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-8	29601	Garaje	001700600UF34C0253UI	2004
63354 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-9	29601	Garaje	001700600UF34C0254IO	2004
63355 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-10	29601	Garaje	001700600UF34C0255OP	2004
63356 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-11	29601	Garaje	001700600UF34C0256PA	2004

63357 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-12	29601	Garaje	001700600UF34C0257AS	2004
63358 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-13	29601	Garaje	001700600UF34C0258SD	2004
63359 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-14	29601	Garaje	001700600UF34C0259DF	2004
63360 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-15	29601	Garaje	001700600UF34C0260AS	2004
63361 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-16	29601	Garaje	001700600UF34C0261SD	2004
63362 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-17	29601	Garaje	001700600UF34C0262DF	2004
63363 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-18	29601	Garaje	001700600UF34C0263FG	2004
63364 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-19	29601	Garaje	001700600UF34C0264GH	2004
63365 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-20	29601	Garaje	001700600UF34C0265HJ	2004
63366 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-21	29601	Garaje	001700600UF34C0266JK	2004
63367 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-22	29601	Garaje	001700600UF34C0267KL	2004
63368 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-23	29601	Garaje	001700600UF34C0268LB	2004
63369 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-24	29601	Garaje	001700600UF34C0269BZ	2004
63370 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-25	29601	Garaje	001700600UF34C0270KL	2004
63371 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-26	29601	Garaje	001700600UF34C0271LB	2004
63372 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-27	29601	Garaje	001700600UF34C0272BZ	2004
63373 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-28	29601	Garaje	001700600UF34C0273ZX	2004
63374 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 G-29	29601	Garaje	001700600UF34C0274XM	2004
63375 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO-10 TRAST. -A	29601	Trastero	001700600UF34C0275MQ	2004
66511 (Marbella-2)	ARIAS MALDONADO G-32	29602	Garaje	0523301UF3402S0034XR	2004
66512 (Marbella-2)	ARIAS MALDONADO G-33	29602	Garaje	0523301UF3402S0035MT	2004
66513 (Marbella-2)	ARIAS MALDONADO G-34	29602	Garaje	0523301UF3402S0036QY	2004
41275 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-25	29601	Garaje	001700300UF34C0065YA	2001
41215 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-33	29601	Garaje	001700300UF34C0005PG	2001
41216 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-34	29601	Garaje	001700300UF34C0006AH	2001
41225 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-43	29601	Garaje	001700300UF34C0015JX	2001
41227 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-45	29601	Garaje	001700300UF34C0017LQ	2001
41244 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO A G-62	29601	Garaje	001700300UF34C0034US	2001
62687 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-22	29601	Garaje	001700600UF34C0051XM	2003
62694 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-29	29601	Garaje	001700600UF34C0058YU	2003
62744 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-83	29601	Garaje	001700600UF34C0105JK	2003
62746 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-85	29601	Garaje	001700600UF34C0107LB	2003
62752 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-91	29601	Garaje	001700600UF34C0113XM	2003
62753 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-92	29601	Garaje	001700600UF34C0114MQ	2003
62754 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-93	29601	Garaje	001700600UF34C0115QW	2003
62755 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-94	29601	Garaje	001700600UF34C0116WE	2003
62756 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 G-95	29601	Garaje	001700600UF34C0117ER	2003
62757 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P7 TRAST-96	29601	Trastero	001700600UF34C0118RT	2003
63274 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P8 G-EX-2	29601	Garaje	001700600UF34C0178MQ	2004
63267 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P8 TRST. -D	29601	Trastero	001700600UF34C0171HJ	2004
63301 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-5	29601	Garaje	001700600UF34C0205BZ	2004
63302 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-6	29601	Garaje	001700600UF34C0206ZX	2004
63309 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-13	29601	Garaje	001700600UF34C0213WE	2004
63310 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-14	29601	Garaje	001700600UF34C0214ER	2004
63315 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-EX-1	29601	Garaje	001700600UF34C0219IO	2004
63316 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P9 G-EX-2	29601	Garaje	001700600UF34C0220YU	2004
74608 (Marbella-2)	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-4	29601	Local	001700400UF34C0162GA	2002
39979 (Marbella-2)	NAVE 01 POLIGONO COSTA SOL	29603	Nave Industrial	2728102UF3422N0001AE	2007

52379 (Marbella-2)	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-A	29601	Local	001700400UF34C0158FP	2002
62661 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1	29602	Local	001700600UF34C0025TY	2003
	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-A	29603	Local	001700600UF34C0138KL	2003
	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-B	29604	Local	001700600UF34C0139LB	2003
52955 (Marbella-2)	SOLAR REAL PANORAMA	29603	Solar	3922137UF3432S0001TG	2001
37110 (Estepona)	VIV.BEL-AIR H-13	29688	Vivienda	7081502UF1378S0015SM	2001
42369 (Marb.-2)	VIV.MARQUES SALAMANCA 4ºD	29601	Vivienda	1024210UF3412S0260GI	1999
42352 (Marb.-2)	MARQUES SALAMANCA OFIC.2-8	29601	Oficina	1024210UF3412S0243RB	1999
2000 (Marb.-2)	CAMINO MOLINO (SUELO)	29603	Villa y Parcela	3424115UF3432S0001EG	1993
2001 (Marb.-2)	POZO "LA MAQUILA" (1/3 parte)				1993
2002 (Marb.-2)	CAMINO MOLINO (VIV.VILLACASA)			3424112UF3432S0001XG	1993
22536 (Marb.-2)	DELFIN L-3	29602	Trasteros (Grupo)	0823203UF3402S0007JO	1993
22595 (Marb.-2)	DELFIN L-4 SOT			0823203UF3402S0004FY	1993
42979 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL L-2-A	29603	Local	1928302UF3412N0003GQ	1998
10534 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-6 OFIC.ALTA	29601	Oficina	1131103UF3413S0036SR	1993
10523 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-6 OFIC.BAJA	29601	Oficina	1131103UF3413S0030YZ	1993
16465 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-13	29601	Local	1131103UF3413S0064IM	1993
16467 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-15	29601	Local	1131103UF3413S0066PW	1993
16468 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-16	29601	Local	1131103UF3413S0067AE	1993
16469 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-17	29601	Local	1131103UF3413S0068SR	1993
16470 (Marb.-2)	LAS PALOMAS L-18	29601	Local	1131103UF3413S0069DT	1993
21804 (Marb.-2)	MARBELSUN G-210	29601	Garaje	0925201UF3402N0337II	1994
21808 (Marb.-2)	MARBELSUN G-214	29601	Garaje	0925201UF3402N0341OO	1994
37306 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL G-5	29603	Garaje	1928302UF3412N0023YG	1997
42130 (Marb.-2)	MARQUES SALAMANCA G-21	29601	Garaje	1024210UF3412S0021TZ	1999
42131 (Marb.-2)	MARQUES SALAMANCA G-22	29601	Garaje	1024210UF3412S0022YX	1999
66252 (Marb.-2)	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-B	29601	Trastero	001700600UF34C0141KL	2003
66253 (Marb.-2)	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-C	29601	Trastero	001700600UF34C0142LB	2003
71194 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-E	29603	Trasteros	1928302UF3412N0033DX	1996
71195 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-F			1928302UF3412N0034FM	1996
71196 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-G			1928302UF3412N0035GQ	1996
71197 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-H			1928302UF3412N0036HW	1996
71198 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-I			1928302UF3412N0037JE	1996
71199 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-J			1928302UF3412N0038KR	1996
71201 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-L			1928302UF3412N0040JE	1996
71203 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-M			1928302UF3412N0042LT	1996
71204 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-N			1928302UF3412N0043BY	1996
71205 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Ñ			1928302UF3412N0044ZU	1996
71206 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-O			1928302UF3412N0045XI	1996
71207 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-P			1928302UF3412N0046MO	1996
71208 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Q			1928302UF3412N0047QP	1996
71210 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-S			1928302UF3412N0049ES	1996
71211 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-T			1928302UF3412N0050QP	1996
71212 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-U			1928302UF3412N0051WA	1996
71213 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-V			1928302UF3412N0052ES	1996
71214 (Marb.-2)	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-W			1928302UF3412N0053RD	1996
62835 (Marb.-2)	REAL LA ERMITA G-21	29601	Garaje	0727117UF3402N0038QM	2006
62836 (Marb.-2)	REAL LA ERMITA G-22	29601	Garaje	0727117UF3402N0039WQ	2006
62837 (Marb.-2)	REAL LA ERMITA G-23	29601	Garaje	0727117UF3402N0040MX	2006

11805/1 (Marb.-2)	GRANADA G-1	29601	Garaje	0523101UF3402S0002FR	1993
11805/2 (Marb.-2)	GRANADA G-2	29601	Garaje	0523101UF3402S0071HY	1993
19002 (Marb.-2)	GENERALIFE G-34	29601	Garaje	0023102UF3402S0048TG	1989
19003 (Marb.-2)	GENERALIFE G-35	29601	Garaje	0023102UF3402S0049YH	1989
13906 (Manilva)	SAN LUIS P3 L-4-B	29692	Local	0270901UF0207S0194XL	1986
5350 (Manilva)	SAN LUIS P5 L-UNICO	29692	Local	0270901UF0207S0111OY	1986
1/3 PARTE DEL LOCAL INDICADO EN LINEA SUPERIOR	TRASTEROS SABINILLAS	29692	Trasteros (Grupo)	"	1986
71180 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (21)	29601	Trastero	001700400UF34C0170BH	2002
71181 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (22)	29601	Trastero	001700400UF34C0171ZJ	2002
71182 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (23)	29601	Trastero	001700400UF34C0172XK	2002
71183 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (24)	29601	Trastero	001700400UF34C0173ML	2002
71184 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (25)	29601	Trastero	001700400UF34C0174QB	2002
71185 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (26)	29601	Trastero	001700400UF34C0175WZ	2002
71186 (Marb.-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (27)	29601	Trastero	001700400UF34C0176EX	2002
70848 (Marbella-2)	SAN FCO. A P-1 LOCAL L-1-D	29601	Local	001700300UF34C0129ID	2001
71187 (Marbella-2)	S.FCO. P.4 L-2-3	29601	Local	001700400UF34C0177RM	2002
71189 (Marbella-2)	SAN FCO. B P-4 LOCAL L-2-C	29601	Local	001700400UF34C0099JD	2002
71188 (Marbella-2)	S.FCO. P.4 L-2-4	29601	Local	001700400UF34C0178TQ	2002
74605 (Marb.-2)	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-1	29601	Local	001700400UF34C0159GA	2002
74606 (Marb.-2)	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-2	29601	Local	001700400UF34C0160DO	2002
74607 (Marb.-2)	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-3	29601	Local	001700400UF34C0161FP	2002
71173 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (11)	29601	Trastero	001700400UF34C0163HS	2002
71175 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (13)	29601	Trastero	001700400UF34C0165KF	2002
71176 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (14)	29601	Trastero	001700400UF34C0166LG	2002
71177 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (15)	29601	Trastero	001700400UF34C0167BH	2002
71178 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (16)	29601	Trastero	001700400UF34C0168ZJ	2002
71179 (Marbella-2)	TRASTER. S.FCO. P.4 (17)	29601	Trastero	001700400UF34C0169XK	2002
62292/G59 (Marb.-2)	GAR-MERCADO 59	29601	Garaje	1125101UF3412N0076UU	2004
62293/G86 (Marb.-2)	GAR-MERCADO 86	29601	Garaje	1125101UF3412N0294WW	2004
47207 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.3 G-3	29601	Garaje	001700400UF34C0003JD	2002
47208 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.3 G-4	29601	Garaje	001700400UF34C0004KF	2002
47221 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.3 G-17	29601	Garaje	001700400UF34C0017TQ	2002
49913 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-27	29601	Garaje	001700400UF34C0055IR	2002
49918 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-47	29601	Garaje	001700400UF34C0060PY	2002
52353 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.5 G-28	29601	Garaje	001700400UF34C0102LG	2002
52377 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-11	29601	Garaje	001700400UF34C0126FP	2002
52378 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-12	29601	Garaje	001700400UF34C0127GA	2002
52368 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-19	29601	Garaje	001700400UF34C0117IR	2002
49924 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-14	29601	Garaje	001700400UF34C0066HS	2002
49925 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-15	29601	Garaje	001700400UF34C0067JD	2002
49926 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-16	29601	Garaje	001700400UF34C0068KF	2002
49927 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-17	29601	Garaje	001700400UF34C0069LG	2002
49928 (Marbella-2)	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-18	29601	Garaje	001700400UF34C0070JD	2002

6. Activos financieros

6.1 Activos financieros no corrientes:

El análisis del movimiento durante el ejercicio 2024 para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

	Clases de Activos Financieros no Corrientes		
	Instrumentos de Patrimonio	Valores Representativos de Deuda	Créditos, Derivados y Otros
Saldo al inicio del ejercicio 2024	**0,00**	**0,00**	**0,00**
(+) Altas (por fusión)	13.074,57		190.197,56
(-) Bajas			
(+/-) Traspasos y otras variaciones			
Saldo al final del ejercicio 2024	**13.074,57**	**0,00**	**190.197,56**

6.2 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito:

La Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

6.3 Activos financieros a valor razonable:

a) En el valor razonable de los activos financieros mostrados en los apartados siguientes, en líneas generales, se toma como referencia los precios cotizados en mercados activos.

b) Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

		Activos mantenidos para negociar
		2
Valor razonable al inicio del ejercicio anterior	**9343**	
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio actual	**9341**	
Valor razonable al final del ejercicio actual	**9343**	404.822,71

6.4 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

A 31 de diciembre de 2024 no hay correcciones valorativas por deterioro registradas.

7. Pasivos financieros

El importe de las deudas que vencen en cada uno de los cinco años siguientes, y del resto hasta su vencimiento se detallan en la siguiente tabla:

	Vencimiento en años						
	1 - Uno	2 - Dos	3 - Tres	4 - Cuatro	5 - Cinco	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	8.424,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.424,04
Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas	768,10	10.315,99	10.315,99	10.315,99	10.315,99	61.895,96	103.928,02
Deudas con empr. grupo y asociadas	95,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95,66
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	70.911,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.911,10
Proveedores	1.351,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.351,18
Otros acreedores	69.559,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.559,92
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	80.198,90	10.315,99	10.315,99	10.315,99	10.315,99	61.895,96	183.358,82

8. Fondos propios

8.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó con un capital social de 60.000,00 euros, representado por 60.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social no ha sufrido variaciones con respecto a la fecha de constitución de la Sociedad. A cierre de ejercicio no hay desembolsos pendientes de capital.

8.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10,00% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20,00% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10,00% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20,00% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para ese fin.

A 31 de diciembre de 2024 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

8.3 Reserva de Capitalización

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene constituidas reservas de capitalización por un importe de 14.828,08 euros, la disponibilidad de estas se encuentra restringida por un plazo de cinco años desde su constitución.

9. Situación fiscal

9.1 Impuestos sobre beneficios:

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio, con la base imponible del impuesto sobre beneficios, se resume en la siguiente tabla:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	Aumentos	Disminuciones
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	439.548,59	
Impuesto sobre Sociedades		
Diferencias permanentes	1.592,07	0,00
Diferencias temporarias:		
- con origen en el ejercicio	0,00	0,00
- con origen en ejercicios anteriores	3.957,24	0,00
Base imponible previa		445.098,30
Reserva de capitalización		0,00
Compensación de Bases imponibles negativas		0,00
Reserva de nivelación	8.366,89	0,00
Base imponible (80% Socimi) No sujeta o exenta		352.912,53
Base imponible (20% Socimi) sujeta a Impto.(15%)		88.228,13
Base imponible sujeta a Impto.(23%)		12.324,53

En virtud del Régimen especial SOCIMI, por el cual se distribuirán a Dividendos el 80% del Resultado, tributará un 15% por el restante 20% del resultado, asimismo tributará por el 23% ordinario la Base imponible correspondiente a Diferencias temporarias de ejercicios anteriores al Régimen de Socimi, como es el caso de la Reversión de la Reserva de Nivelación, así como Operaciones a plazos.

Seguidamente se informan de los diferentes créditos fiscales activos.

INCENTIVOS FISCALES					
Descripción	Año origen	Año fin	Pendiente aplicación	Aplicado en el ejercicio	Pendiente futuros
DEDUCCION DONATIVOS	2024	2024	287,00	287,00	0,00
	0	0	0,00	0,00	0,00
	0	0	0,00	0,00	0,00

9.2 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI Ley 11/2009

La sociedad está incluida dentro del ámbito de aplicación del régimen Especial SOCIMI, con efectos desde este ejercicio 2024, comunicado a la AEAT con fecha 26/09/2024, número de asiento registral: **RGE453057652024** y Código Seguro de Verificación: **WKXU4HYC477NAJ3R.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012:

- **4.607.060,39 €, Prima de Emisión, por la Escisión y Reservas de Fusión, provenientes de las Sociedades extinguidas en la Fusión.**
- **14.828,08 €, Reserva indisponible de capitalización, proveniente de las Sociedades extinguidas en la fusión.**

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen: **Al ser 2024 el primer ejercicio en el que se aplica este Régimen fiscal Socimi, no existen Reservas procedentes de ejercicios anteriores.**

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen: **Al ser 2024 el primer ejercicio en el que se aplica este Régimen fiscal Socimi, no se han distribuido Dividendos por efectos de este régimen fiscal.**

d) En caso de distribución de dividendos con cargos a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general: **Durante este ejercicio 2024 no se han distribuido dividendos con cargo a Reservas**

e) Fecha de acuerdo de distribución con cargos a reservas: **No corresponde tal como se ha indicado en el apartado anterior**

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamientos y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley 11/2009: **Todos los inmuebles destinados a arrendamientos provienen de las Sociedades extinguidas en la fusión, permaneciendo todos en propiedad de dichas Sociedades con antigüedad superior a los 15 años. En el cuadro relacionado en el apartado 5 de esta Memoria se hace indicación del año de adquisición y/o creación de todos los inmuebles destinados a arrendamientos.**

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: **Todos estos Activos se incluyen en el apartado de "Inversiones Inmobiliarias" del Balance, por lo que nos remitimos a la relación que se indica en el apartado 5.) de esta Memoria.**

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio: **Tal como ya se ha indicado, al ser 2024 el primer ejercicio en el que se aplica este Régimen fiscal Socimi, no existen Reservas procedentes de ejercicios anteriores.**

9.3 Exigencias informativas derivadas de la condición Sociedad beneficiaria de una Fusión impropia y simultanea escisión total.

Con fecha 16 de diciembre de 2024 se aprobó la operación de fusión de "IM-Jardines San Francisco, S.L.", "IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.", e "Inmobiliaria Marbella, S.L.", (las **"Sociedades Absorbidas"**) en favor de "Grupo IM Organización Centralizada, S.L.". (la **"Sociedad Absorbente"**), y simultánea operación de escisión total de la sociedad "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." (la **"Sociedad Escindida"**) a favor de las sociedades "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "Inmobiliaria Marbella, S.A." como **"Sociedades Beneficiarias"**.

Dichas operaciones de modificación estructural fueron elevadas a público ante el notario de Málaga D. Joaquín Mª Crespo Candela, el pasado 20 de diciembre de 2024 bajo el número de protocolo 5.697, presentado ante el Registro Mercantil de Málaga con esa misma fecha de 20/12/2024, causando inscripción en dicho registro mercantil el pasado 5 de febrero de 2025.

Con esta operación las Sociedades Absorbidas se han extinguido y han transmitido a "Grupo IM Organización Centralizada, S.L." la totalidad de su negocio, subrogándose ésta última automáticamente en todas las relaciones jurídicas, comerciales, y, de cualquier otra naturaleza que las Sociedades Absorbidas mantenían, y asimismo conforme a la escisión la Sociedad Escindida se extingue y transmite a favor de "Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L." e "Inmobiliaria Marbella, S.A." las cuales continuarán desarrollando la actividad en relación con su patrimonio del mismo modo que hasta la fecha.

En base a lo indicado **"Inmobiliaria Marbella, S.A."** es sucesora beneficiaria, junto a otra mercantil (Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.), de una fusión impropia y simultanea escisión total de las Empresas: ahora extinguidas: Grupo IM Organización Centralizada, S.L., IM-Jardines San Francisco, S.L.U., IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U. e Inmobiliaria Marbella, S.L.U.; teniendo su retroactividad a sus efectos contables y fiscales a fecha uno de Enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024). Y a este respecto se realizan las siguientes menciones:

a) El **período impositivo** en el que la entidad transmitente (en sede de las sociedades que se han disuelto) adquirió los bienes transmitidos en la operación amparada en el régimen especial: **se dá por reproducido e indicado en el Cuadro del apartado 5 de esta Memoria.**

b) Últimos **balances** cerrados (2023) por las entidades transmitentes, así como el balance de escisión de la Resultante de la Fusión:

IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.

Balance PYME, ejercicio 2023

ACTIVO		2.023	2.022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		2.465.649,54 €	2.592.727,34 €
I. Inmovilizado intangible.		- €	- €
II. Inmovilizado material		1.862.352,68 €	1.922.470,82 €
III. Inversiones inmobiliarias.		- €	- €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		415.291,57 €	413.250,19 €
V. Inversiones financieras a largo plazo.		188.005,29 €	257.006,33 €
VI. Activos por impuesto diferido.		- €	- €
B) ACTIVO CORRIENTE		3.305.562,16 €	3.827.586,37 €
I. Existencias.		3.228.213,79 €	3.728.445,23 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		50.702,38 €	73.671,11 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		50.702,38 €	68.774,94 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.		- €	- €
3. Otros deudores.		- €	4.896,17 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		60,50 €	60,50 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.		25.696,17 €	25.384,37 €
V. Periodificaciones a corto plazo.		- €	- €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		889,32 €	5,16 €
TOTAL ACTIVO (A + B)		5.771.211,70 €	6.420.293,71 €

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.023	2.022
A) PATRIMONIO NETO		4.832.366,57 €	4.848.058,13 €
A-1) Fondos propios.		4.832.366,57 €	4.848.058,13 €
I. Capital.		1.375.025,00 €	1.375.025,00 €
1. Capital escriturado.		1.375.025,00 €	1.375.025,00 €
2. (Capital no exigido).		- €	- €
II. Prima de emisión.		- €	- €
III. Reservas.		3.297.765,58 €	3.378.291,41 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		- €	- €
V. Resultados de ejercicios anteriores.		- €	- €
VI. Otras aportaciones de socios.		- €	- €
VII. Resultado del ejercicio. (despues Impto.)		159.575,99 €	94.741,72 €
VIII. (Dividendo a cuenta).		- €	- €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		- €	- €
B) PASIVO NO CORRIENTE		855.726,30 €	1.456.308,72 €
I. Provisiones a largo plazo.		- €	- €
II. Deudas a largo plazo.		49.584,50 €	669.792,13 €
1. Deudas con entidades de crédito.		- €	619.036,73 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		- €	- €
3. Otras deudas a largo plazo.		49.584,50 €	50.755,40 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		803.294,31 €	779.662,79 €
IV. Pasivos por impuesto diferido.		2.847,49 €	6.853,80 €
V. Periodificaciones a largo plazo.		- €	- €
C) PASIVO CORRIENTE		83.118,83 €	115.926,86 €
I. Provisiones a corto plazo.		- €	- €
II. Deudas a corto plazo.		2.881,45 €	54.060,03 €
1. Deudas con entidades de crédito.		2.023,32 €	53.201,54 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		- €	- €
3. Otras deudas a corto plazo.		858,13 €	858,49 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		3.937,38 €	- €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		76.300,00 €	61.866,83 €
1. Proveedores.		539,94 €	246,14 €
2. Otros acreedores.		75.760,06 €	61.620,69 €
V. Periodificaciones a corto plazo.		- €	- €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		5.771.211,70 €	6.420.293,71 €

IM-PROPIEDADES INMOBILIARIAS 1993, S.L.U.

Balance PYME, ejercicio 2023

ACTIVO		2.023	2.022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**2.838.154,70 €**	**2.612.615,54 €**
I. Inmovilizado intangible.		**0,00 €**	**0,00 €**
II. Inmovilizado material		**1.123.377,97 €**	**1.171.616,34 €**
III. Inversiones inmobiliarias.		**0,00 €**	**0,00 €**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		**1.659.963,97 €**	**1.366.573,24 €**
V. Inversiones financieras a largo plazo.		**54.812,76 €**	**74.425,96 €**
VI. Activos por impuesto diferido.		**0,00 €**	**0,00 €**
B) ACTIVO CORRIENTE		**82.444,03 €**	**93.012,52 €**
I. Existencias.		**32.760,77 €**	**34.730,96 €**
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**42.874,70 €**	**49.060,53 €**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		42.874,70 €	49.060,53 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.		0,00 €	0,00 €
3. Otros deudores.		0,00 €	0,00 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		**0,00 €**	**0,00 €**
IV. Inversiones financieras a corto plazo.		**4.506,33 €**	**5.196,16 €**
V. Periodificaciones a corto plazo.		**0,00 €**	**311,17 €**
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		**2.302,23 €**	**3.713,70 €**
TOTAL ACTIVO (A+B)		**2.920.598,73 €**	**2.705.628,06 €**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.023	2.022
A) PATRIMONIO NETO		**2.728.212,75 €**	**2.560.528,19 €**
A-1) Fondos propios.		**2.728.212,75 €**	**2.560.528,19 €**
I. Capital.		**1.291.909,00 €**	**1.291.909,00 €**
1. Capital escriturado.		1.291.909,00 €	1.291.909,00 €
2. (Capital no exigido).		0,00 €	0,00 €
II. Prima de emisión.		**0,00 €**	**0,00 €**
III. Reservas.		**1.108.068,36 €**	**1.140.229,38 €**
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. (despues Impto.)		**328.235,39 €**	**128.389,81 €**
VIII. (Dividendo a cuenta).		**0,00 €**	**0,00 €**
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		**0,00 €**	**0,00 €**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**80.062,91 €**	**86.280,73 €**
I. Provisiones a largo plazo.		**0,00 €**	**0,00 €**
II. Deudas a largo plazo.		**33.943,48 €**	**34.283,95 €**
1. Deudas con entidades de crédito.		0,00 €	0,00 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a largo plazo.		33.943,48 €	34.283,95 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		**40.491,35 €**	**45.052,90 €**
IV. Pasivos por impuesto diferido.		**5.628,08 €**	**6.943,88 €**
V. Periodificaciones a largo plazo.		**0,00 €**	**0,00 €**
C) PASIVO CORRIENTE		**112.323,07 €**	**58.819,14 €**
I. Provisiones a corto plazo.		**0,00 €**	**0,00 €**
II. Deudas a corto plazo.		**752,67 €**	**1.534,25 €**
1. Deudas con entidades de crédito.		749,27 €	1.530,80 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a corto plazo.		3,40 €	3,45 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		**6.904,19 €**	**60,50 €**
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		**104.165,75 €**	**57.224,39 €**
1. Proveedores.		0,00 €	174,05 €
2. Otros acreedores.		104.165,75 €	57.050,34 €
V. Periodificaciones a corto plazo.		**500,46 €**	**0,00 €**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**2.920.598,73 €**	**2.705.628,06 €**

INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U.

Balance PYME, ejercicio 2023

ACTIVO		2.023	2.022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		758.500,24 €	788.859,33 €
I. Inmovilizado intangible.		0,00 €	0,00 €
II. Inmovilizado material		577.423,01 €	608.743,86 €
III. Inversiones inmobiliarias.		0,00 €	0,00 €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		158.327,93 €	156.834,17 €
V. Inversiones financieras a largo plazo.		22.749,30 €	23.281,30 €
VI. Activos por impuesto diferido.		0,00 €	0,00 €
B) ACTIVO CORRIENTE		246.790,77 €	252.018,82 €
I. Existencias.		221.897,34 €	221.897,34 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		23.727,45 €	29.160,52 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		17.051,48 €	18.350,50 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.		0,00 €	0,00 €
3. Otros deudores.		6.675,97 €	10.810,02 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00 €	0,00 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.		0,00 €	0,00 €
V. Periodificaciones a corto plazo.		471,64 €	509,41 €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		694,34 €	451,55 €
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.005.291,01 €	1.040.878,15 €

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.023	2.022
A) PATRIMONIO NETO		971.951,95 €	1.009.459,95 €
A-1) Fondos propios.		971.951,95 €	1.009.459,95 €
I. Capital.		265.571,00 €	265.571,00 €
1. Capital escriturado.		265.571,00 €	265.571,00 €
2. (Capital no exigido).		0,00 €	0,00 €
II. Prima de emisión.		0,00 €	0,00 €
III. Reservas.		685.919,26 €	729.478,18 €
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. (despues imptos.)		20.461,69 €	14.410,77 €
VIII. (Dividendo a cuenta).		0,00 €	0,00 €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00 €	0,00 €
B) PASIVO NO CORRIENTE		17.264,04 €	15.911,49 €
I. Provisiones a largo plazo.		0,00 €	0,00 €
II. Deudas a largo plazo.		17.264,04 €	15.911,49 €
1. Deudas con entidades de crédito.		0,00 €	0,00 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a largo plazo.		17.264,04 €	15.911,49 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00 €	0,00 €
IV. Pasivos por impuesto diferido.		0,00 €	0,00 €
V. Periodificaciones a largo plazo.		0,00 €	0,00 €
C) PASIVO CORRIENTE		16.075,02 €	15.506,71 €
I. Provisiones a corto plazo.		0,00 €	0,00 €
II. Deudas a corto plazo.		0,00 €	1.974,66 €
1. Deudas con entidades de crédito.		0,00 €	1.974,00 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a corto plazo.		0,00 €	0,66 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		729,55 €	0,00 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		15.345,47 €	13.532,05 €
1. Proveedores.		143,78 €	159,68 €
2. Otros acreedores.		15.201,69 €	13.372,37 €
V. Periodificaciones a corto plazo.		0,00 €	0,00 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		1.005.291,01 €	1.040.878,15 €

GRUPO IM ORGANIZACIÓN CENTRALIZADA, S.L.

Balance PYME: 2023

ACTIVO	2.023	2.022
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.305.329,51 €	3.313.145,93 €
I. Inmovilizado intangible.	20,00 €	50,00 €
II. Inmovilizado material	708,19 €	320,56 €
III. Inversiones inmobiliarias.	0,00 €	0,00 €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	3.303.550,93 €	3.311.724,98 €
V. Inversiones financieras a largo plazo.	1.050,39 €	1.050,39 €
VI. Activos por impuesto diferido.	0,00 €	0,00 €
B) ACTIVO CORRIENTE	635.468,34 €	46.208,65 €
I. Existencias.	0,00 €	0,00 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.833,05 €	2.317,99 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	599,95 €	599,95 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	0,00 €	0,00 €
3. Otros deudores.	1.233,10 €	1.718,04 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	11.557,96 €	0,00 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	900,00 €	1.187,85 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	8.038,08 €	161,96 €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	613.139,25 €	42.540,85 €
TOTAL ACTIVO (A + B)	3.940.797,85 €	3.359.354,58 €

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.023	2.022
A) PATRIMONIO NETO	3.384.691,38 €	3.073.799,73 €
A-1) Fondos propios.	3.384.691,38 €	3.073.799,73 €
I. Capital.	2.932.505,00 €	2.932.505,00 €
1. Capital escriturado.	2.932.505,00 €	2.932.505,00 €
2. (Capital no exigido).	0,00 €	0,00 €
II. Prima de emisión.	0,00 €	0,00 €
III. Reservas.	50.736,30 €	47.574,25 €
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. (despues Impto.)	401.450,08 €	93.720,48 €
VIII. (Dividendo a cuenta).	0,00 €	0,00 €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0,00 €	0,00 €
B) PASIVO NO CORRIENTE	536.080,34 €	270.203,69 €
I. Provisiones a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
II. Deudas a largo plazo.	629,14 €	1.840,12 €
1. Deudas con entidades de crédito.	0,00 €	0,00 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a largo plazo.	629,14 €	1.840,12 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	535.451,20 €	268.363,57 €
IV. Pasivos por impuesto diferido.	0,00 €	0,00 €
V. Periodificaciones a largo plazo.	0,00 €	0,00 €
C) PASIVO CORRIENTE	20.026,13 €	15.351,16 €
I. Provisiones a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
II. Deudas a corto plazo.	700,47 €	3.752,93 €
1. Deudas con entidades de crédito.	700,47 €	3.714,82 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00 €	0,00 €
3. Otras deudas a corto plazo.	0,00 €	38,11 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	19.325,66 €	11.598,23 €
1. Proveedores.	81,51 €	0,00 €
2. Otros acreedores.	19.244,15 €	11.598,23 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	0,00 €	0,00 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	3.940.797,85 €	3.359.354,58 €

ESCISION (FUSION GRUPO INMOBILIARIA MARBELLA)

Balance Escisión PYME, 2024

ACTIVO	Inmobiliaria Marbella, S.A.	Inmobiliar.Marbella Activos e Invers 2024 S.L.	(Fusión)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.112.674,61 €	1.043.517,04 €	5.005.463,28 €
I. Inmovilizado intangible.	163,56 €	- €	163,56 €
II. Inmovilizado material	112.275,54 €	- €	3.758.510,55 €
III. Inversiones inmobiliarias.	3.796.963,38 €	- €	- €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	- €	1.043.517,04 €	1.043.517,04 €
V. Inversiones financieras a largo plazo.	203.272,13 €	- €	203.272,13 €
VI. Activos por impuesto diferido.	- €	- €	- €
B) ACTIVO CORRIENTE	1.138.756,58 €	2.839.840,61 €	4.129.325,56 €
I. Existencias.	347.392,72 €	2.839.840,61 €	3.337.961,70 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	166.025,94 €	- €	166.025,94 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	59.826,60 €	- €	59.826,60 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	- €	- €	- €
3. Otros deudores.	106.199,34 €	- €	106.199,34 €
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	2.035,14 €	- €	2.035,14 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	570.553,36 €	- €	570.553,36 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	- €	- €	- €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	52.749,42 €	- €	52.749,42 €
TOTAL ACTIVO (A + B)	5.251.431,19 €	3.883.357,65 €	9.134.788,84 €

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Inmobiliaria Marbella, S.A.	Inmobiliar.Marbella Activos e Invers 2024 S.L.	(Fusión)
A) PATRIMONIO NETO	5.065.955,70 €	3.883.357,65 €	8.949.313,35 €
A-1) Fondos propios.	5.065.955,70 €	3.883.357,65 €	8.949.313,35 €
I. Capital.	1.685.897,12 €	1.246.607,88 €	2.932.505,00 €
1. Capital escriturado.	1.685.897,12 €	1.246.607,88 €	2.932.505,00 €
2. (Capital no exigido).	- €	- €	- €
II. Prima de emisión.	2.921.163,27 €	2.636.749,77 €	- €
III. Reservas.	14.828,08 €	- €	5.572.741,12 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	- €	- €	- €
V. Resultados de ejercicios anteriores.	- €	- €	- €
VI. Otras aportaciones de socios.	- €	- €	- €
VII. Resultado del ejercicio.	444.067,23 €	- €	444.067,23 €
VIII. (Dividendo a cuenta).	- €	- €	- €
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	- €	- €	- €
B) PASIVO NO CORRIENTE	105.965,57 €	- €	105.965,57 €
I. Provisiones a largo plazo.	- €	- €	- €
II. Deudas a largo plazo.	97.490,00 €	- €	97.490,00 €
1. Deudas con entidades de crédito.	- €	- €	- €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	- €	- €	- €
3. Otras deudas a largo plazo.	97.490,00 €	- €	97.490,00 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	- €	- €	- €
IV. Pasivos por impuesto diferido.	8.475,57 €	- €	8.475,57 €
V. Periodificaciones a largo plazo.	- €	- €	- €
C) PASIVO CORRIENTE	79.509,92 €	- €	79.509,92 €
I. Provisiones a corto plazo.	- €	- €	- €
II. Deudas a corto plazo.	9.192,14 €	- €	9.192,14 €
1. Deudas con entidades de crédito.	8.424,04 €	- €	8.424,04 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	- €	- €	- €
3. Otras deudas a corto plazo.	768,10 €	- €	768,10 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	95,66 €	- €	95,66 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	70.222,12 €	- €	70.222,12 €
1. Proveedores.	819,56 €	- €	819,56 €
2. Otros acreedores.	69.402,56 €	- €	69.402,56 €
V. Periodificaciones a corto plazo.	- €	- €	- €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	5.251.431,19 €	3.883.357,65 €	9.134.788,84 €

c) Relación de **bienes adquiridos** que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones de valor por amortización o deterioro constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades: **Todos los bienes activos han sido contabilizados por el valor contable que tenían en sus Cuentas de origen.**

d) Relación de **beneficios fiscales** disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad adquirente se subroga en el cumplimiento de los requisitos necesarios para continuar en el goce de los beneficios fiscales pendientes de aplicar por la entidad transmitente al tiempo de realizarse la operación, así como para consolidar los beneficios disfrutados por la primera entidad: **No se continua con ningún beneficio fiscal.**

10. Operaciones con partes vinculadas

En los siguientes apartados, se detallan las operaciones con partes vinculadas desglosadas según el tipo de vinculación. A efectos de facilitar la información suficiente para comprender las operaciones con partes vinculadas que se han efectuado, en el siguiente listado, se identifican las personas o empresas con las que se han realizado este tipo de operaciones, expresando la naturaleza de la relación con cada parte implicada:

NIF	Nombre o Razón social	Naturaleza de la vinculación
B19465517	INMOBILIARIA MARBELLA ACTIVOS E INVERSIONES, S.L.	MISMOS SOCIOS
B19480300	INMOBILIARIA MARBELLA ESCISION ARRENDAMIENTOS, S.L.	MISMOS SOCIOS
B29256526	LA PATERA, S.L.	MISMOS SOCIOS
B92248962	IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO, S.L.U.	MISMOS SOCIOS (INDIRECTAMENTE)
27336666Q	ALVAREZ FERNANDEZ, JAVIER	SOCIO, EMPLEADO Y ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
27329407W	ALVAREZ FERNANDEZ, MANUEL	SOCIO, EMPLEADO Y ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
27332674A	ALVAREZ FERNANDEZ, JOSE LUIS	SOCIO, EMPLEADO Y ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
27333680C	ALVAREZ FERNANDEZ, MARIA DEL CARMEN	SOCIO, EMPLEADO Y ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
27336777N	ALVAREZ FERNANDEZ, ANTONIO	SOCIO, EMPLEADO Y ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
09576887D	ALVAREZ ALONSO, MANUEL	PADRE DE LOS 5 SOCIOS

a) Operaciones con partes vinculadas

Ejercicio 2024

		Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante
		6
Ventas de activos corrientes	9700	300,00
Ventas de activos no corrientes	9702	88.707,60
Prestación de servicios	9706	17.910,00
Recepción de servicios	9708	238,94
Ingresos por intereses cobrados	9713	4.798,84
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718	361.305,07

b) Saldos pendientes con partes vinculadas

Ejercicio 2024

		Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante
		5	6
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730	0,00	94.279,34
1. Inversiones financieras a largo plazo	9731	0,00	94.279,34
B) ACTIVO CORRIENTE	9733	1.422,57	165.730,65
1. Deudores comerciales y cuentas a cobrar	9734	0,00	0,00
2. Inversiones financieras a corto plazo	9742	1.422,57	165.730,65
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744	0,00	1.200,00
1. Deudas a largo plazo	9745	0,00	1.200,00
c) Otras deudas a largo plazo	9748	0,00	1.200,00
2. Deudas con características especiales a largo plazo	9749	0,00	0,00
D) PASIVO CORRIENTE	9750	95,66	72,18
1. Deudas a corto plazo	9751	95,66	72,18
c) Otras deudas a corto plazo	9754	95,66	72,18
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755	0,00	0,00
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758	0,00	0,00

a) La información contenida en las anteriores tablas se presenta de forma agregada para aquellas partidas de naturaleza similar. No se presenta información individualizada por no haber operaciones que por su cuantía o naturaleza sean significativas.

b) No se han incluido, las operaciones, que, perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se hayan efectuado en condiciones normales de mercado, sean de escasa importancia cuantitativa y carezcan de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

c) El detalle de los conceptos retributivos al personal de alta dirección y a los miembros del consejo de administración, se muestran en las siguientes tablas:

d) La información contenida en las anteriores tablas se presenta de forma agregada para aquellas partidas de naturaleza similar. No se presenta información individualizada por no haber operaciones que por su cuantía o naturaleza sean significativas.

e) No se han incluido, las operaciones, que, perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se hayan efectuado en condiciones normales de mercado, sean de escasa importancia cuantitativa y carezcan de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

f) El detalle de los conceptos retributivos al personal de alta dirección y a los miembros del consejo de administración, se muestran en las siguientes tablas:

Importes recibidos por los miembros del órgano de administración	Ejercicio Actual
5. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	138.699,60
a) Importes devueltos	12.000,00
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	

11. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio asciende a:

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías (adaptadas a la CON-11)		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
Total empleo medio (Autónomos)	98007	6,05	0,00
Total empleo medio (por cuenta ajena)	98007	1,63	0,00

Los autónomos indicados lo son en su condición de societarios

No existen acuerdos de la empresa que no figuren en el balance, ni sobre los que no se haya incorporado información en otro apartado de la memoria.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 no posee subvenciones, donaciones y legados recibidos.

No existen compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuren en el balance.

No existe ninguna consecuencia financiera de importancia significativa que se produzcan tras la fecha de cierre de balance que no se refleje en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el balance.

Información adicional:

La Sociedad es sucesora beneficiaria, junto a otra mercantil (Inmobiliaria Marbella Activos e Inversiones, S.L.), de una fusión impropia y simultanea escisión total de las Empresas: Grupo IM Organización Centralizada, S.L., IM-Jardines San Francisco, S.L.U., IM-Propiedades Inmobiliarias 1993, S.L.U. e Inmobiliaria Marbella, S.L.U., que fue elevada a público en Escritura Pública otorgada en Marbella el 20 de Diciembre de 2024 y con misma fecha presentada ante el Registro Mercantil de Málaga e inscrita con fecha 5 de febrero de 2025 con los datos ya indicados arriba; ésta fusión impropia y simultanea escisión total tiene todos sus efectos contables y fiscales desde la fecha uno de Enero de dos mil veinticuatro (01/01/2024).

"INMOBILIARIA MARBELLA, S.A." comunicó con fecha 26/09/2024 a la AEAT la aplicación del régimen especial de SOCIMI con efectos para el ejercicio fiscal 2024, Número de asiento registral: RGE453057652024 y Código Seguro de Verificación: WKXU4HYC477NAJ3R

En virtud de la fusión impropia y simultanea escisión total, de la que es beneficiaria "Inmobiliaria Marbella, S.A.", se relacionan algunos acuerdos tomados por las empresas extinguidas, así como otros datos significativos:

- Sentencia Judicial en el que se subroga, correspondiente al Procedimiento administrativo que realizaron las Empresas del grupo fusionado y escindida contra el Ayuntamiento de Marbella, SENTENCIA N.º 2216/2021 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MÁLAGA de fecha de 06/10/2021, recibida el 25/10/2021, sentencia correspondiente al R. APELACIÓN N.º 333/2015, y que en su FALLO (SEGUNDO) dice literalmente: *"Estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre de IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S. L. U., INMOBILIARIA MARBELLA, S. L. U. y LA PATERA, S. L., y condenar al Ayuntamiento de Marbella a que proceda a la devolución de los locales recibidos en virtud de los convenios urbanísticos de autos, y si en ejecución de sentencia se determinara que no es posible la restitución "in natura", su equivalente, según lo indicado en el FD 5º de esta sentencia, desestimando el resto de pretensiones"*, Estando pendiente su Ejecución definitiva, por lo que el Resultado de este ajuste contable/fiscal quedará pendiente hasta conocer de forma definitiva la resolución y valoración de dicha ejecución.

Los honorarios devengados en el ejercicio 2024 por los auditores de cuentas han ascendido a 8.000,00 euros.
No hay hechos posteriores relevantes para la Sociedad.

En Marbella, a 31 de Marzo de 2025, dando su conformidad mediante firma:

Don.	Javier Álvarez Fernández
DNI:	27336666Q
En calidad de:	Administrador mancomunado

Don.	Manuel Álvarez Fernández
DNI:	27329407W
En calidad de:	Administrador mancomunado

Don.	Jose Luis Álvarez Fernández
DNI:	27332674A
En calidad de:	Administrador mancomunado

Doña.	María del Carmen Álvarez Fernández
DNI:	27333680C
En calidad de:	Administrador mancomunado

Don/Doña.	Antonio Álvarez Fernández
DNI:	27336777N
En calidad de:	Administrador mancomunado

ANEXO III Informe de valoración de los activos de la Sociedad

gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

Valoración de Portfolio de Activos Ubicados en Málaga y León

INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.

Real Estate Advisory Services

Cliente: INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.
Nº Expediente: 24-04059
Finalidad: Conforme a requerimiento de Mercado Bursátil
Fecha de Valoración: 31 de diciembre de 2024

Índice

Índice 2
Alcance del Trabajo 4
1. INTRODUCCIÓN 5
1.1. Identificación y Estatus del Valorador 5
1.2. Identificación del Cliente 5
1.3. Finalidad de la Valoración 5
1.4. Identificación del Activo a Valorar 5
1.5. Bases de Valoración 5
1.6. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas 6
1.7. Supuestos Generales 6
2. CONDICIONES LIMITATIVAS 7
2.1. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación 7
2.2. Fecha de Valoración 7
2.3. Fecha de emisión Informe de Valoración 7
2.4. Alcance de la Investigación 7
2.5. Inspección 7
2.6. Propiedad, Tenencia y Arrendamientos 7
2.7. Planeamiento Urbanístico, Licencias y Permisos Legales 8
2.8. Áreas 8
2.9. Condición y Estado de Conservación 8
2.10. Servicios 8
2.11. Consideraciones Medioambientales 8
2.12. Valoración de Portfolio 8
2.13. Condiciones del Terreno 9
2.14. Servicios 9
2.15. Contaminación 9
2.16. Deudas 9
1. ANÁLISIS DE LA CARTERA 11
1.1 Por tipología 11
1.2 Por localización 11
1.3 Por estado de ocupación 12
1.4 Por superficie (€/m²) 12
2. ANÁLISIS DE MERCADO 13
2.1. Entorno Económico 13
2.2. Mercado Residencial Nacional 17
Valoración 23

3. VALORACIÓN 24
3.1. Método de Valoración 24
3.2. Consideraciones de la Valoración 26
3.3. Valor de Mercado 28
Anexos 29
A.1. Valor de Mercado por Unidad 30
Fichas de Valoración 39

Alcance del Trabajo

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de valoración ha sido preparado por Laura Liñan y Luisa Leirado Uceda, Consultoras de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. y supervisado por Julio Gallego Tortuero MRICS, Real Estate Manager de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

1.2. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.

1.3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es la actualización de valor conforme a requerimiento de Mercado Bursátil.

1.4. Identificación del Activo a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de 83 plazas de garaje, 21 locales comerciales, 1 nave , 4 oficinas, 37 trasteros y 1 conjunto de trasteros, 43 viviendas, 5 suelos y 1 aprovechamiento urbanístico ubicados en Estepona, Marbella, Rincón de la Victoria, San Luis de Sabinillas en la provincia de Málaga y en San Andrés de Rabanedo en León.

1.5. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación ("Red Book"), vigente 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." (IVSC 2013).*

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.

1.6. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

El informe se basa en la información proporcionada por INMOBILIARIA MARBELLA, S.A., 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 las propiedades 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.

1.7. Supuestos Generales

Nuestra valoración se realiza necesariamente bajo una serie de supuestos que se detallan abajo y en las secciones relevantes del informe. Si cualquiera de estos supuestos se demostrara incorrecto, las cifras de la valoración deberían ser revisadas en consecuencia.

2. CONDICIONES LIMITATIVAS

2.1. 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**.

2.2. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **31 de diciembre de 2024.**

2.3. Fecha de emisión Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha **28 de febrero de 2025.**

2.4. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en la valoración y el análisis de la información suministrada por INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.

2.5. Inspección

Para esta valoración, no se ha inspeccionado internamente las propiedades valoradas *(valoraciones Desktop)*.
En nuestro Valor de Mercado no hemos tenido en cuenta los gastos de realización ni los impuestos que pudiesen surgir en caso de venta.
No hemos considerado gastos provenientes de acuerdos o alquiler entre compañías del mismo grupo, ni hipotecas, obligaciones u otras cargas.
Igualmente, no hemos tenido en cuenta la posibilidad de recibir subvenciones gubernamentales o de la Unión Europea.

2.6. Propiedad, Tenencia y Arrendamientos

Cualquier referencia incluida en nuestro informe, en cuanto a escrituras, alquileres, usufructos u otros tipos de acuerdos, representa nuestra comprensión de los mismos. La interpretación de los documentos referidos a la propiedad (incluidos acuerdos, contratos y convenios urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.
Asumimos, a menos que se notifique lo contrario, que la propiedad cuenta con títulos de propiedad adecuados para su comercialización y está libre de cargas y gravámenes.

2.7. Planeamiento Urbanístico, Licencias y Permisos Legales

A no ser que se detalle lo contrario en la sección correspondiente del presente informe, hemos asumido que la propiedad cumple con los distintos parámetros y regulaciones urbanísticas, incluido uso y edificabilidad, y que están en posesión de las distintas licencias y permisos correspondientes. A su vez, hemos asumido que las propiedades no se encuentran negativamente afectadas por un futuro plan urbanístico o desarrollo de infraestructuras.

2.8. Áreas

La medición de la propiedad no está incluida en el alcance de esta valoración. Cuando sea posible se revisarán las superficies en los planos aportados. En el caso de esta valoración hemos adoptado las superficies aportadas por el cliente.

2.9. Condición y Estado de Conservación

El estudio técnico de la propiedad está fuera del alcance de esta valoración. No obstante, asumimos que las propiedades se encuentran en buenas condiciones y libre de vicios ocultos, a menos que seamos informados de lo contrario. La visita de las propiedades no puede ser considerada como una inspección técnica.

2.10. Servicios

Asumimos que la propiedad se encuentra equipada con los servicios necesarios para su uso, funcionando correctamente y carentes de defecto.

2.11. Consideraciones Medioambientales

Asumimos que las propiedades no se encuentran contaminadas y que nunca se han desarrollado en las mismas usos contaminantes o potencialmente contaminantes.
En ausencia de cualquier información contraria, asumimos que los terrenos no estás contaminados ni se encuentra negativamente afectados por alguna ley medioambiental existente o en preparación; y que procesos sujetos a regulación medioambiental que se lleven o se hayan llevado a cabo en las propiedades se aprobaron adecuadamente por la autoridad pertinente
Hemos asumido que las propiedades no tienen ningún material tóxico.

2.12. Valoración de Portfolio

Cuando valoramos portfolios, valoramos cada propiedad de forma individual y el resultado final del portfolio resulta de la suma de los valores individuales. Mencionar que este valor total no muestra ningún impacto tanto positivo como negativo en caso de que el portfolio sea considerado como uno único.

2.13. 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.

2.14. Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

2.15. 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.

2.16. 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 contratas, sub-contratas o cualquier técnico involucrado.

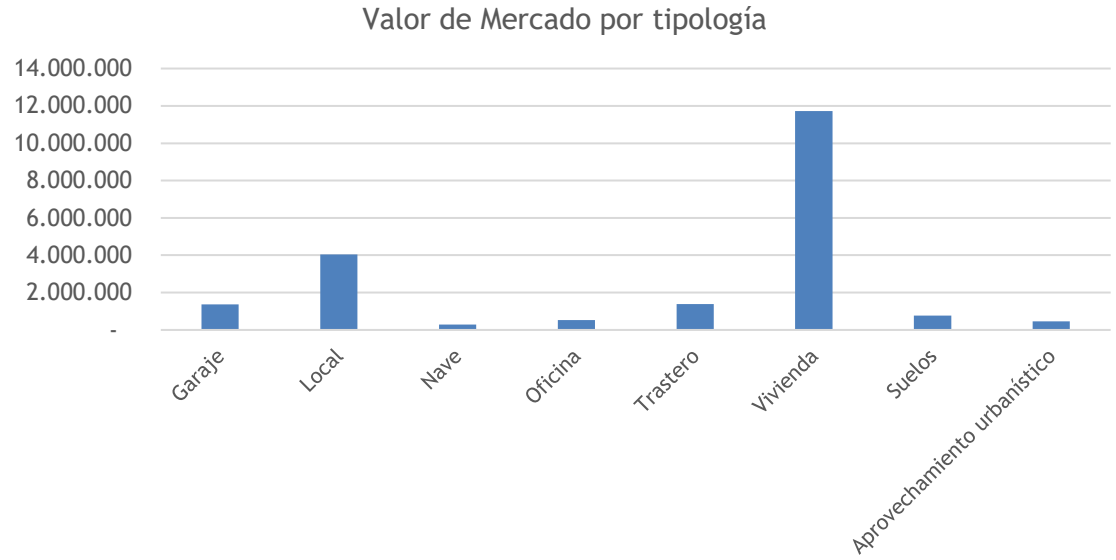
Informe Descriptivo

1. ANÁLISIS DE LA CARTERA

A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración, dependiendo de diferentes parámetros.

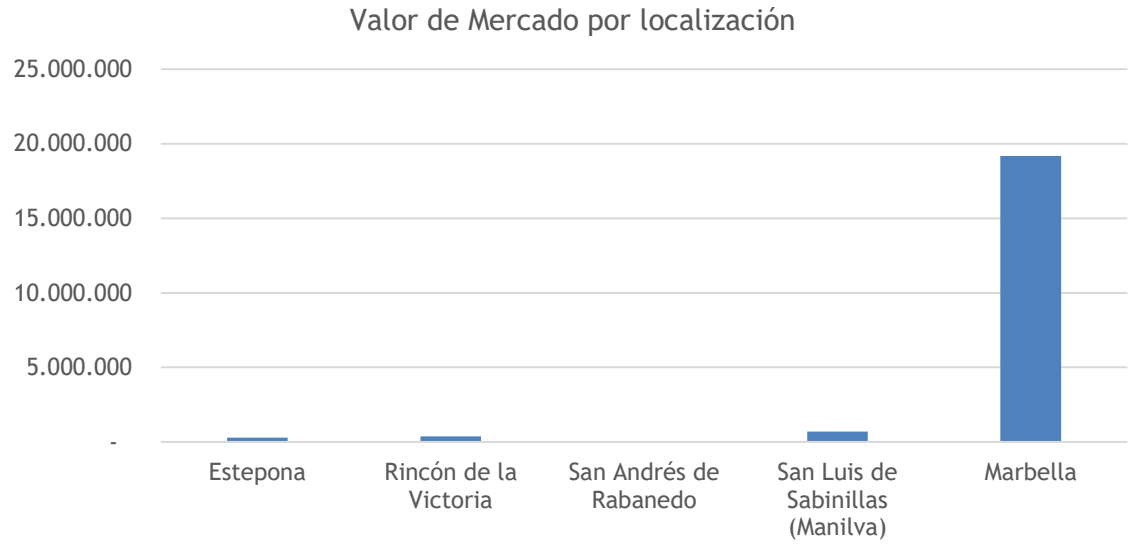
1.1 Por tipología

La Cartera objeto de valoración tiene diferentes usos, plazas de garaje, locales comerciales, nave industrial, oficinas, trasteros, viviendas, suelos y aprovechamiento urbanístico. Siendo el 57% de la cartera viviendas, seguido del 19,7% locales y 6,8% trasteros.



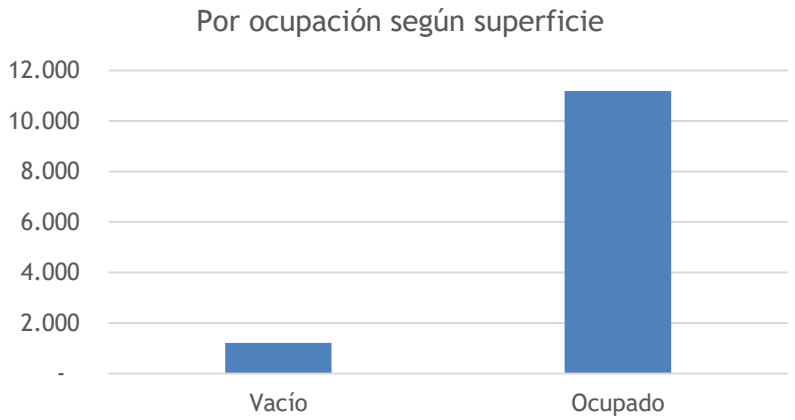
1.2 Por localización

La Cartera se localiza casi en su totalidad en Marbella (93,3%). El resto de los activos, se encuentran en Estepona, Rincón de la Victoria, San Andrés de Rabanedo y San Luis de Sabinillas.



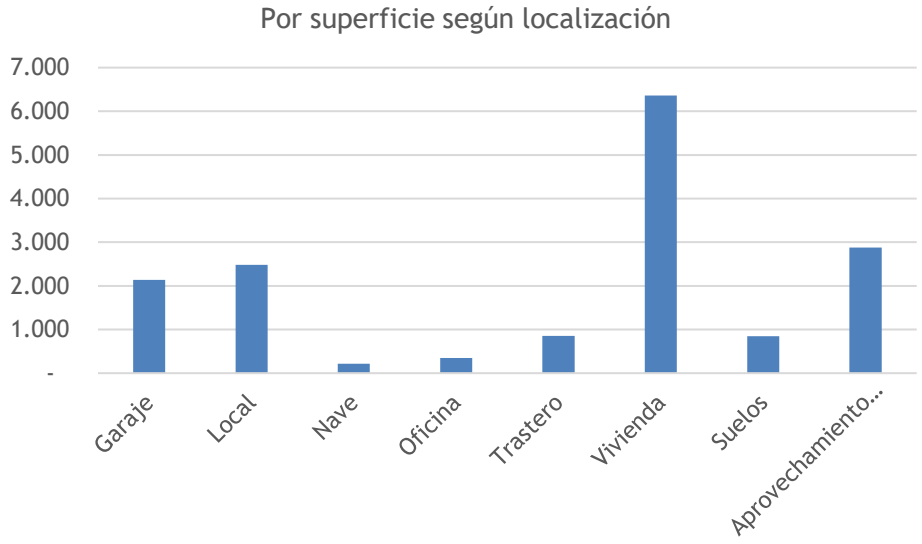
1.3 Por estado de ocupación

De acuerdo con la superficie total de los inmuebles según ocupación, el 90% de los inmuebles están ocupados.



1.4 Por superficie (€/m²)

De acuerdo con la superficie total de los inmuebles según tipología, se puede observar que la vivienda supone el 39% del total de la superficie.



2. ANÁLISIS DE MERCADO

2.1. Entorno Económico

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.

La economía española ha evolucionado mejor de lo previsto a finales de 2023, impulsada también por la mejora de la competitividad, el crecimiento de la población activa y los fondos del Plan de Recuperación. La previsión para 2024 se revisa al alza del 1,9% al 2,8% y se incrementa para 2025 al 2,2% (BdE). El coste de financiación sigue muy elevado tanto para las familias como para las empresas. El BCE ha reducido por cuarta vez este año, los tipos de interés a mediados de diciembre de este año 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 disminuirán hasta el 3,00 % y el 3,15 % y el 3,40 %, respectivamente. Se prevén nuevos recortes en un futuro próximo.

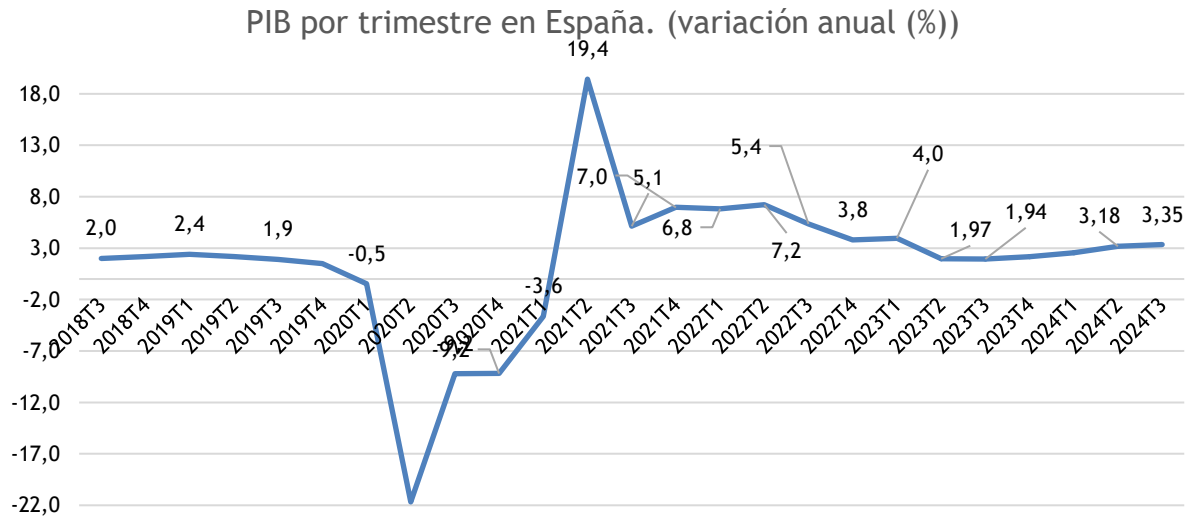
Las cifras generales:

Población (2024): 48,80 millones de habitantes.

Tasa de desempleo (3T 2024): 11,21%.

Renta per cápita (2023): 30.320 euros (+7,7% vs 2022).

PIB



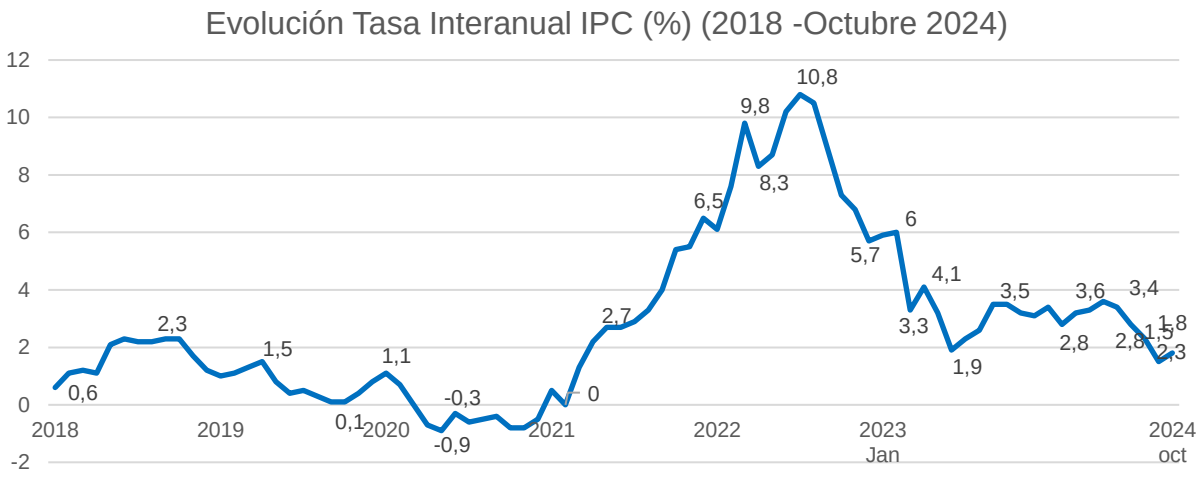
Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) /BdE

El PIB se vio drásticamente afectado por la pandemia de Covid-19, con un descenso del PIB del -9,2% (INE) en el cuarto trimestre de 2020, una de las mayores contracciones de Europa, recuperándose a partir del segundo trimestre de 2021, como se ilustra en el gráfico anterior. El PIB en España en 2023 creció un 2,5% respecto a 2022. Se trata de una tasa 33 décimas menor que la de dicho año, cuando fue del 5,8%.

El crecimiento del PIB sorprende al alza en el tercer trimestre del 2024. La variación interanual del PIB se sitúa en el 3T 2024, según los datos publicados por el INE, en el 3,35% frente al 3,18% del trimestre anterior, lo que supone el mayor incremento registrado en el último año y medio. El PIB registró una variación del 0,8% en el tercer trimestre respecto al trimestre anterior en términos de volumen. El consumo privado impulsó el crecimiento económico en el último trimestre con un alza del 1,1%, representando casi tres cuartas partes del crecimiento del PIB, mientras que el consumo público también contribuyó con un aumento del 2,2%. Sin embargo, la inversión mostró un retroceso del 0,9%, principalmente en construcción (-1,7%), aunque la inversión en maquinaria creció un 0,3%. En 2024, el crecimiento económico se apoya en el aumento de la productividad, que ha subido un 2,5% en el último año, compensando la desaceleración de la creación de empleo y la reducción de horas trabajadas.

Índice de Precios de Consumo (IPC)

La tasa confirmada de la variación interanual del IPC general para el mes de octubre de 2024 se ha situado en el 1,8%, la tasa se ha visto incrementada en 30 puntos básicos respecto a septiembre. El pasado año 2023 cierra con una media en las tasas de un 3,55%. En los dos primeros trimestres del año ha cerrado con un promedio de 2,92%. Se espera que la inflación general continue en niveles similares o se modere ligeramente a finales de 2024. En el siguiente gráfico podemos observar la evolución de la tasa interanual por meses donde podemos observar que la tasa repuntó ligeramente en septiembre 2023 tras un descenso en los meses de verano:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

El retroceso actual del IPC respecto a 2023, se acerca para alcanzar el objetivo cercano del 2% del

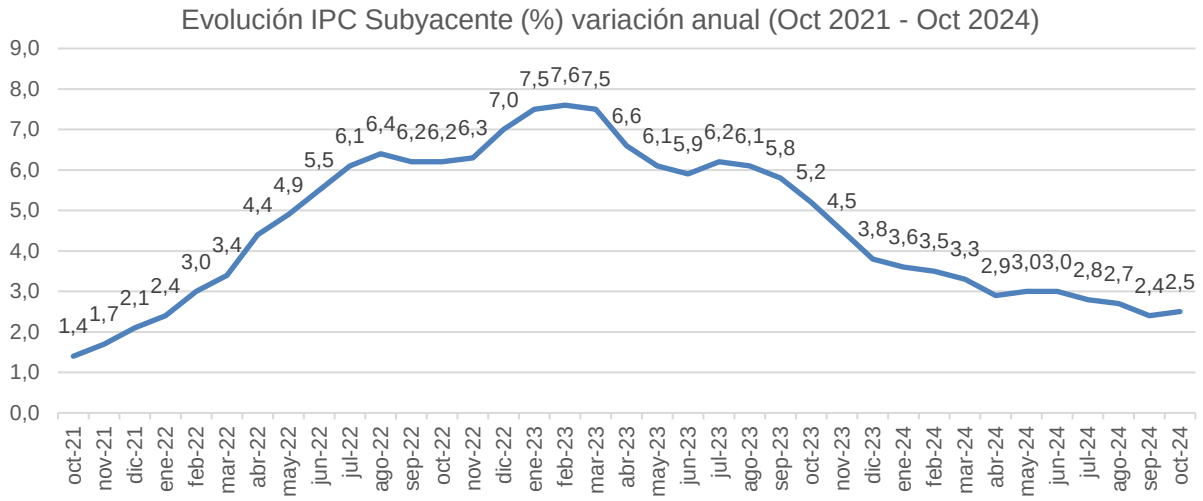
Banco Central Europeo. Esto no significa que los precios bajen, sino que suben menos.

Este incremento respecto al mes anterior es debido, principalmente, al aumento de los precios de los carburantes, y también, aunque en menor medida, a la subida de los precios de la electricidad y del gas, que bajaron en octubre de 2023, según el INE.

Se espera que la inflación anual de la zona del euro sea del 2% en octubre de 2024, frente al 1,7% de septiembre, según una estimación preliminar de Eurostat.

Hay que destacar que durante el pasado 2022 se vivió una situación inflacionista que no se registraba desde los años 80.

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)

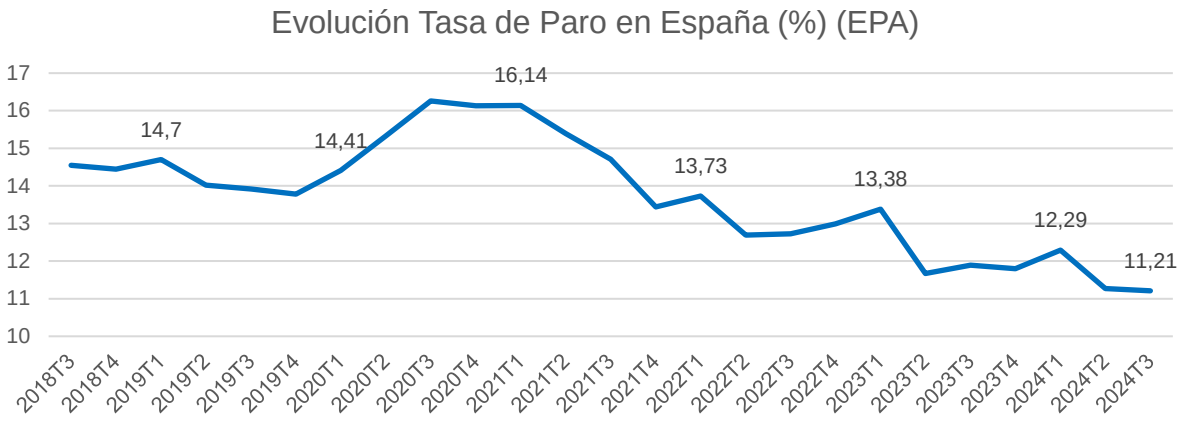
Podemos observar en la gráfica anterior, que muestra la tasa anual del indicador de la inflación subyacente hasta marzo 2024, cómo la tasa se modera desde inicios de 2023, y sitúa la tasa en línea con el IPC general. En marzo de 2024 ha sufrido un descenso de 0,2 puntos respecto a febrero 2023 y sitúa la tasa en el 3,3%. Sitúa su diferencial frente al IPC general únicamente en 0,1 puntos básicos.

Empleo

Podemos observar en la gráfica anterior, que muestra la tasa anual del indicador de la inflación subyacente hasta octubre de 2024, cómo la tasa se modera desde inicios de 2023, aunque todavía sitúa la tasa por encima del IPC general. En octubre de 2024 ha habido un ligero incremento en la variación respecto a septiembre 2024 y sitúa la tasa en el 2,5%. Sitúa su diferencial frente al IPC general en 7 puntos básicos.

El número de población activa aumentó en 137.100 personas, hasta 24.577.100. En el último año se incrementó en 236.100 personas. Por sexo, el empleo creció este trimestre en 202.600 hombres y en 232.100 mujeres. Por nacionalidad, lo hizo en 101.700 personas en los españoles –incluye doble

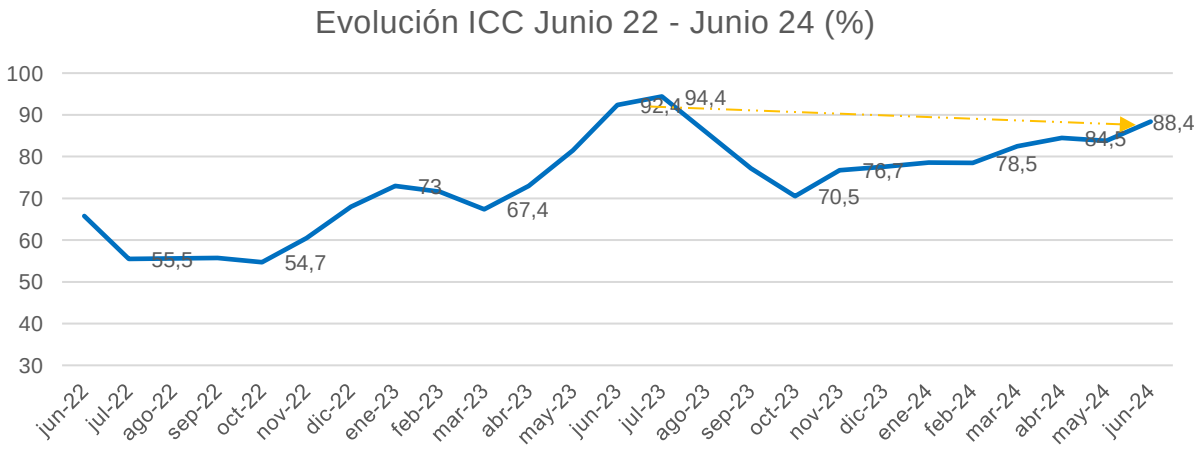
nacionalidad- y en 35.400 en los extranjeros. El mayor incremento de empleo este trimestre se dio en C. de Madrid (+47.000). Y el mayor descenso en Cataluña (-21.400).



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Indicador Mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

La confianza del consumidor varió positivamente en junio de 2024 en relación al mes anterior, hasta situarse en 88,4 puntos, pero negativamente si la comparación es interanual, según los últimos datos publicados por el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Si en junio del año pasado alcanzaba los 92,4pts., este junio de 2024 ha disminuido hasta los 88,4 pts., es decir, ha disminuido desde el mismo periodo de 2023 un total de 4 pts. El aumento respecto al mes de mayo 2024 es de 4,6 puntos. 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, marcando un aumento de 10,2 puntos en comparación con la media de 2022. Esta cifra también muestra una diferencia positiva de 27,9 puntos respecto al punto más bajo registrado en 2012 y una disminución de 25,1 puntos en

comparación con el punto más alto alcanzado en 2015 en la historia de la confianza del consumidor. 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.

2.2. 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 % (3T24 / 4T07)

Fuente: Elaboración propia

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 situe 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.

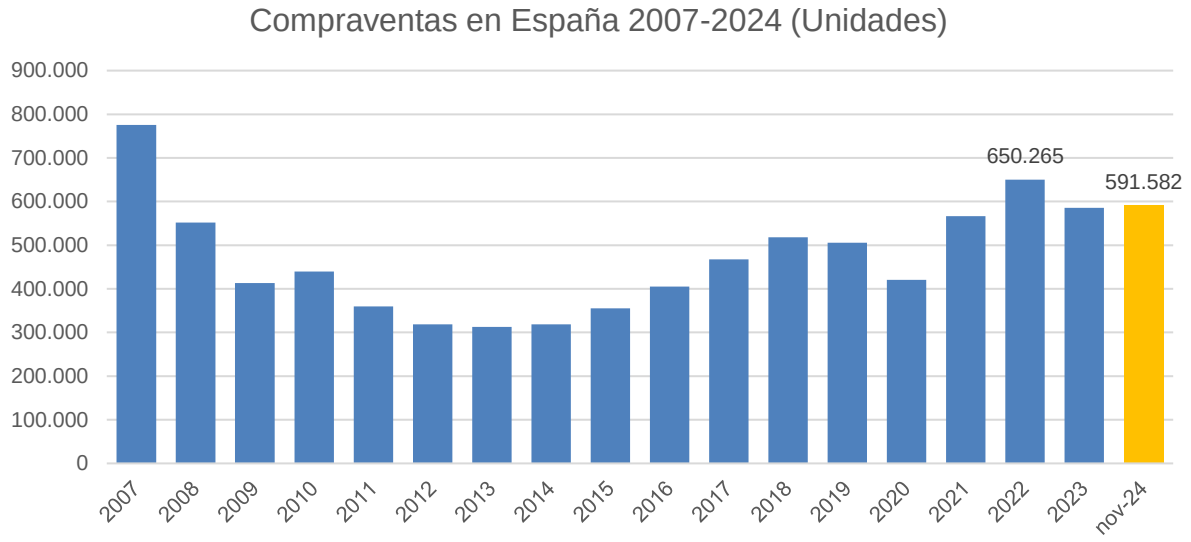
Sin embargo, durante los once primeros meses de 2024, se han constituido más empresas del sector inmobiliario que en el mismo período del año anterior; situándose además por encima del promedio de constitución de empresas. Esto supone que continue la tendencia positiva del año 2023, concretamente en 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.

Hasta noviembre de 2024 se han alcanzado 591.582 operaciones, lo cual supone un aumento con respecto al mismo período de 2023 del 7,74%, debido principalmente a la suavización de los tipos de interés. Con un promedio de aproximadamente 53.800 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 16,4% 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.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Las compraventas realizadas por extranjeros durante el tercer trimestre de 2024 han supuesto el 18,4% del total. 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 €7m²) 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, Conrnellà 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.

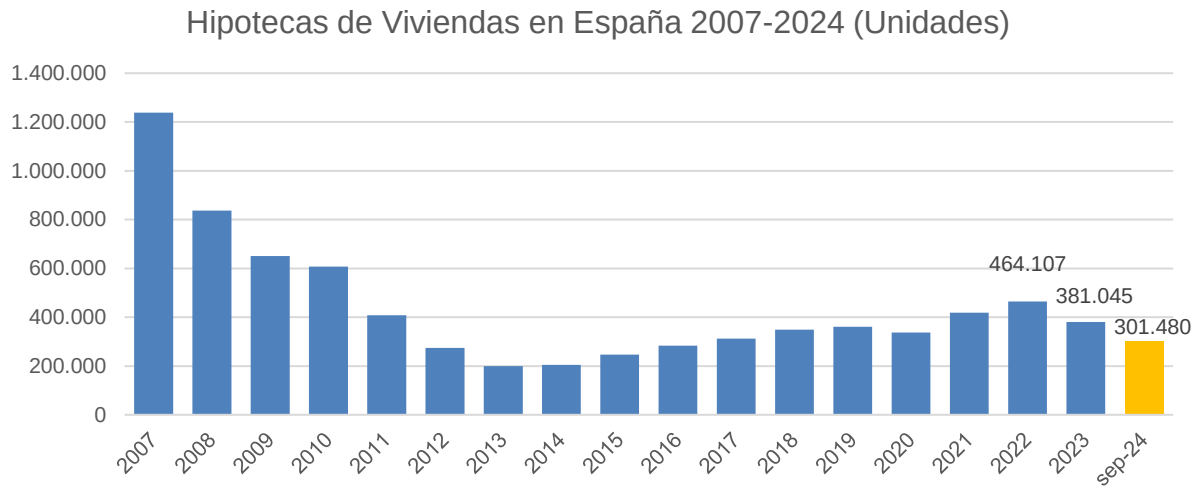
Hipotecas

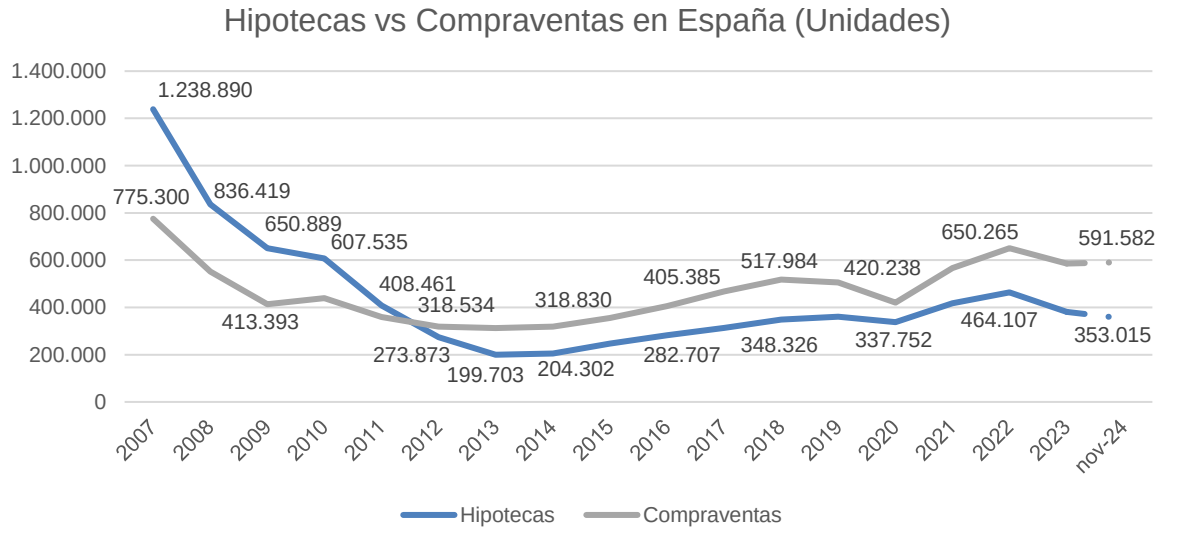
El número total de hipotecas contratadas de viviendas durante el ejercicio del año 2023 ascendió a 381.570 hipotecas, lo que supuso un descenso del 17,7% respecto a las registradas en el acumulado de 2022.

Hasta octubre de 2024, el número total de hipotecas constituidas sobre viviendas ascendió a 353.015 unidades, lo que supone un ascenso del 9,13% 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.





Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

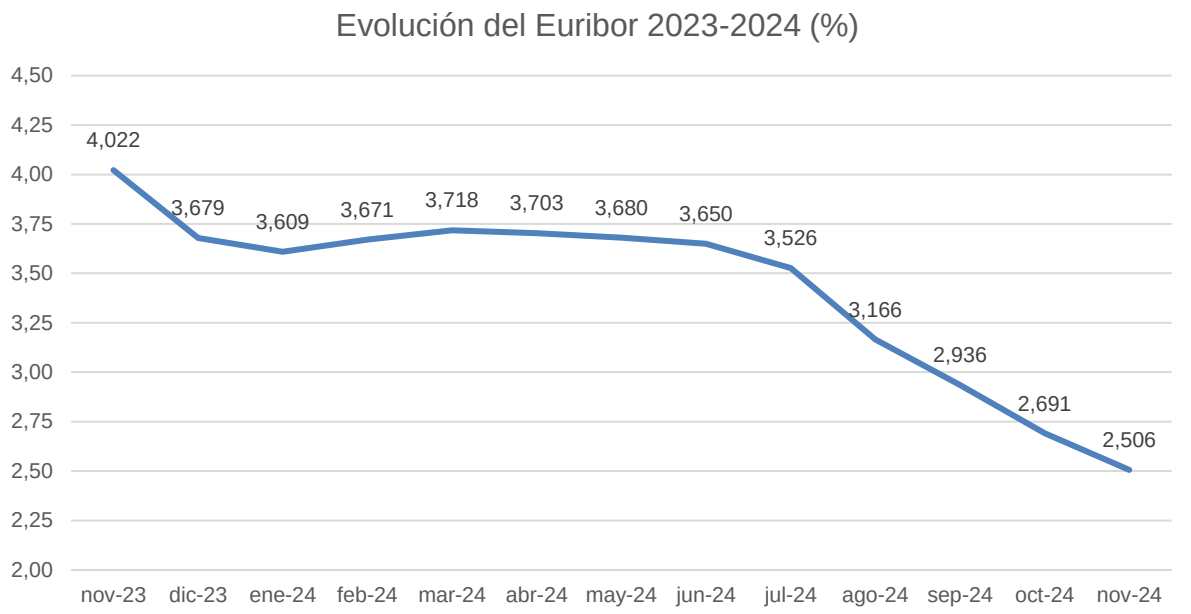
Euribor

El Euribor cerró el mes de noviembre de 2024 con una nueva caída y se sitúa en 2,506%, manteniendo la senda descendiente. En términos interanuales, está un punto y medio por debajo del dato de hace doce meses, cuando se ubicaba en el 4,022%. 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 septiembre 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 1,103 puntos, como puede verse en la siguiente tabla y los gráficos que la acompañan.



Fuente: Datosmacro.com

Valoración

3. VALORACIÓN

3.1. Método de Valoración

Para la valoración de los inmuebles hemos empleado el método del Descuento de Flujos de Caja.
Para las promociones de Sevilla y Cárcar (Navarra), se ha empleado el método del Descuento de Flujos de Caja para los inmuebles en Arrendamiento y el Método de Comparación para los inmuebles destinados a la venta.

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 ha 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.

Los Cash-Flows para cada año son calculados de acuerdo a lo siguiente:

- El ingreso se especifica sobre un periodo de proyección para mostrar el estado de la entrada de ingresos.
- El cash-flow incluye ajustes de crecimiento de ingresos basados en suposiciones de mercado,

incluyendo todos los gastos habituales (no recuperables, gastos operativos – reparaciones, seguros, gastos de gestión, y gastos de capital – como costes anticipados de reforma o reposición para el periodo proyectado de elementos constructivos, plantas (calefacción, aire acondicionado, IT, etc.) así como cualquier otra carga aparte finalmente asociada al periodo de cash-flow neto.

- Una evaluación basada en el precio de reventa del activo al final del cash-flow incluyendo implícitamente el riesgo de salida y bonificaciones.
- La tasa de descuento empleada para determinar el actual valor del cash-flow neto está especificada y establecida en base a supuestos de mercado.

Esto es lo que consideramos que un posible inversor haría para analizar la adquisición de un activo. Adicionalmente, y cuando ha sido relevante, hemos utilizado una aproximación de inversión por capitalización. Este método aplica una yield con todos los riesgos incluidos, considerando los términos de contrato pendientes y la renta de mercado a considerar en caso de finalización de contrato.

Método de Comparación

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 *(asking prices)*, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la localización, superficie, estado y distribución.

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. Consideraciones de la Valoración

Hemos considerado las siguientes consideraciones para los inmuebles residenciales:

- Renta: según información aportada por el cliente. Una vez acabado el contrato se aplica la renta de mercado.
- Revisión: la renta se revisa a IPC con carácter anual.
- Gastos: Se ha asumido que los gastos de suministros, consumos y demás gastos son por cuenta del propietario.
- IBI: Se ha asumido que corre a cuenta del propietario.
- Realquiler: se han establecido 2 meses de realquiler y un contrato de 7 años para las viviendas, el resto de los activos 5 años.
- En los casos que acaban los contratos antes de la fecha de valoración, hemos asumido 1 año más de contrato.

IPC

Dada la situación actual del país debido a la situación actual, hemos considerado la siguiente variación anual del IPC en nuestro cash-flow tanto para la indexación de las rentas como de los costes no recuperables (cuando aplique).

AÑO	IPC
Año 1	3,00%
Año 2	2,50%
Año 3	2,00%
Año 4	2,00%
Año 5	2,00%
Año 6	2,00%
Año 7	2,00%
Año 8	2,00%
Año 9	2,00%
Año 10	2,00%

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	2,50%
Mantenimiento	1,00% s/renta de mercado
Honorarios de alquiler	10,00% s/renta de mercado
Gastos de Salida (%)	0,75%

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 los activos propiedad de la sociedad INMOBILIARIA MARBELLA, S.A, a fecha 31 de diciembre de 2024 es de:

EUR 20.553.154

(VEINTE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO EUROS)

Madrid, a 28 de febrero de 2025

Laura Liñan Morales
Consultor Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Luisa Leirado Uceda
Consultor Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Supervisado por Julio Gallego Tortuero MRICS
Manager Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Anexos

A.1. Valor de Mercado por Unidad

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m^2)	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m^2)
1	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-3 L-1	Local	Calle Magdalena, 1, Pl:00	001700400UF34C0021YW	Ocupado	199	293.000	1.472
2	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºB	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºB	001700400UF34C0023IR	Ocupado	55	170.000	3.091
3	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºC	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºC	001700400UF34C0024OT	Ocupado	80	214.000	2.675
4	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºD	001700400UF34C0025PY	Ocupado	80	224.000	2.800
5	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºE	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºE	001700400UF34C0026AU	Ocupado	55	172.000	3.127
6	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºB	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºB	001700400UF34C0093AU	Ocupado	80	228.000	2.850
7	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºC	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºC	001700400UF34C0094SI	Ocupado	80	223.000	2.788
8	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºD	001700400UF34C0095DO	Ocupado	80	222.000	2.775
9	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºA	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºA	001700400UF34C0149IR	Ocupado	80	229.000	2.863
10	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºD	001700400UF34C0152IR	Ocupado	80	198.000	2.475
11	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºE	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºE	001700400UF34C0153OT	Ocupado	80	199.000	2.488
12	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.MARBELSUN 5º-2	Vivienda	Calle Calvario, 8, 5º2	0925201UF3402N0044EE	Ocupado	80	206.000	2.575
13	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.PORTILLO 6ºD	Vivienda	Avda. Ricardo Soriano, 34, 6ºD	0724104UF3402S0186QZ	Ocupado	121	268.000	2.215
14	IM-JARDINES S.FCO.	GAR.PORTILLO G-53	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 34 , -1º,	0724104UF3402S0127YE	Ocupado	54	21.500	398
15	IM-JARDINES S.FCO.	OFIC. PORTILLO 2º-6	Oficina	Avda. Ricardo Soriano, 34, Ofic.2º6	0724104UF3402S0164IT	Ocupado	96	179.000	1.865
16	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 201	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º,	001700600UF34C0288PA	Ocupado	125	265.000	2.120
17	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 202	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, B	001700600UF34C0289AS	Ocupado	65	198.000	3.046
18	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 203	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, C	001700600UF34C0290OP	Ocupado	65	174.000	2.677
19	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 204	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, D	001700600UF34C0291PA	Ocupado	125	265.000	2.120
20	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 211	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, A	001700600UF34C0292AS	Ocupado	126	249.000	1.976
21	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 212	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, B	001700600UF34C0293SD	Ocupado	70	205.000	2.929
22	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 213	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, C	001700600UF34C0294DF	Ocupado	70	196.000	2.800
23	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 214	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, D	001700600UF34C0295FG	Ocupado	126	245.000	1.944

24	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 215	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, E	001700600UF34C0296GH	Ocupado	126	250.000	1.984
25	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 216	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, F	001700600UF34C0297HJ	Ocupado	70	206.000	2.943
26	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 217	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, G	001700600UF34C0298JK	Ocupado	70	197.000	2.814
27	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 218	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, H	001700600UF34C0299KL	Ocupado	126	248.000	1.968
28	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 221	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, A	001700600UF34C0300KL	Ocupado	126	248.000	1.968
29	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 222	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, B	001700600UF34C0301LB	Ocupado	70	197.000	2.814
30	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 223	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, C	001700600UF34C0302BZ	Ocupado	70	197.000	2.814
31	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 224	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, D	001700600UF34C0303ZX	Ocupado	126	252.000	2.000
32	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 225	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, E	001700600UF34C0304XM	Ocupado	126	235.000	1.865
33	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 226	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, F	001700600UF34C0305MQ	Ocupado	70	205.000	2.929
34	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 227	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, G	001700600UF34C0306QW	Ocupado	70	206.000	2.943
35	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 228	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, H	001700600UF34C0307WE	Ocupado	126	256.000	2.032
36	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 231	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, A	001700600UF34C0308ER	Ocupado	126	264.000	2.095
37	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 232	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, B	001700600UF34C0309RT	Ocupado	70	222.000	3.171
38	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 233	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, C	001700600UF34C0310WE	Ocupado	70	221.000	3.157
39	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 234	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, D	001700600UF34C0311ER	Ocupado	126	266.000	2.111
40	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 235	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, E	001700600UF34C0312RT	Ocupado	126	260.000	2.063
41	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 236	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, F	001700600UF34C0313TY	Ocupado	70	190.000	2.714
42	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 237	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, G	001700600UF34C0314YU	Ocupado	70	220.000	3.143
43	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 238	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, H	001700600UF34C0315UI	Ocupado	126	264.000	2.095
44	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-1	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 1	001700600UF34C0246ER	Ocupado	30	16.000	533
45	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-2	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 2	001700600UF34C0247RT	Ocupado	26	16.000	615
46	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-3	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 3	001700600UF34C0248TY	Ocupado	26	16.000	615

47	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-4	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 4	001700600UF34C0249YU	Ocupado	26	16.000	615
48	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-5	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 5	001700600UF34C0250RT	Ocupado	26	16.000	615
49	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-6	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 6	001700600UF34C0251TY	Ocupado	26	16.000	615
50	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-7	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 7	001700600UF34C0252YU	Ocupado	26	16.000	615
51	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-8	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 8	001700600UF34C0253UI	Ocupado	26	16.000	615
52	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-9	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 9	001700600UF34C0254IO	Ocupado	26	16.000	615
53	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-10	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 10	001700600UF34C0255OP	Ocupado	26	16.000	615
54	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-11	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 11	001700600UF34C0256PA	Ocupado	26	16.000	615
55	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-12	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 12	001700600UF34C0257AS	Ocupado	35	16.000	457
56	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-13	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 13	001700600UF34C0258SD	Ocupado	35	16.000	457
57	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-14	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 14	001700600UF34C0259DF	Ocupado	26	16.000	615
58	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-15	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 15	001700600UF34C0260AS	Ocupado	26	16.000	615
59	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-16	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 16	001700600UF34C0261SD	Ocupado	26	16.000	615
60	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-17	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 17	001700600UF34C0262DF	Ocupado	26	16.000	615
61	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-18	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 18	001700600UF34C0263FG	Ocupado	26	16.000	615
62	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-19	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 19	001700600UF34C0264GH	Ocupado	26	16.000	615
63	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-20	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 20	001700600UF34C0265HJ	Ocupado	26	16.000	615
64	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-21	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 21	001700600UF34C0266JK	Ocupado	26	16.000	615
65	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-22	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 22	001700600UF34C0267KL	Ocupado	26	16.000	615
66	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-23	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 23	001700600UF34C0268LB	Ocupado	26	16.000	615
67	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-24	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 24	001700600UF34C0269BZ	Libre	30	16.000	533
68	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-25	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 25	001700600UF34C0270KL	Ocupado	29	16.000	552
69	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-26	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 26	001700600UF34C0271LB	Ocupado	29	16.000	552

70	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-27	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 27	001700600UF34C0272BZ	Ocupado	29	16.000	552
71	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-28	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 28	001700600UF34C0273ZX	Ocupado	29	16.000	552
72	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-29	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 29	001700600UF34C0274XM	Ocupado	29	16.000	552
73	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 TRAST.-A	Trastero	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, A	001700600UF34C0275MQ	Libre	12	17.500	1.458
74	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-32	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 32	0523301UF3402S0034XR	Ocupado	26	17.100	865
75	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-33	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 33	0523301UF3402S0035MT	Ocupado	26	17.100	865
76	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-34	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 34	0523301UF3402S0036QY	Ocupado	26	17.100	865
77	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-25	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 25	001700300UF34C0065YA	Ocupado	26	16.000	615
78	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-33	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 33	001700300UF34C0005PG	Ocupado	26	16.000	615
79	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-34	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 34	001700300UF34C0006AH	Ocupado	26	16.000	615
80	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-43	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 43	001700300UF34C0015JX	Ocupado	26	16.000	615
81	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-45	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 45	001700300UF34C0017LQ	Ocupado	26	16.000	615
82	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-62	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 62	001700300UF34C0034US	Ocupado	26	16.000	615
83	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-22	Garaje	Calle Carlos III, 2, -1º, 22	001700600UF34C0051XM	Ocupado	45,32	16.000	353
84	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-29	Garaje	Calle Carlos III, 2, -1º, 29	001700600UF34C0058YU	Ocupado	22	16.000	727
85	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-83	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 83	001700600UF34C0105JK	Ocupado	29	16.000	552
86	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-85	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 85	001700600UF34C0107LB	Ocupado	29	16.000	552
87	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-91	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 91	001700600UF34C0113XM	Ocupado	29	16.000	552
88	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-92	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 92	001700600UF34C0114MQ	Ocupado	29	16.000	552
89	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-93	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 93	001700600UF34C0115QW	Ocupado	29	16.000	552
90	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-94	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 94	001700600UF34C0116WE	Ocupado	29	16.000	552
91	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-95	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 95	001700600UF34C0117ER	Ocupado	29	16.000	552
92	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 TRAST-96	Trastero	Calle Carlos III, 2, SMº, 96	001700600UF34C0118RT	Ocupado	29	24.700	852
93	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P8 G-EX-2	Garaje	Calle Carlos III, 6, 0º, 2	001700600UF34C0178MQ	Ocupado	10	11.000	1.100
94	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P8 TRST.-D	Trastero	Calle Carlos III, 6, -1º, D	001700600UF34C0171HJ	Ocupado	25	21.900	876
95	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-5	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 5	001700600UF34C0205BZ	Ocupado	24	16.000	667

96	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-6	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 6	001700600UF34C0206ZX	Ocupado	24	16.000	667
97	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-13	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 13	001700600UF34C0213WE	Libre	22	16.000	727
98	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-14	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 14	001700600UF34C0214ER	Ocupado	22	16.000	727
99	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-EX-1	Garaje	Calle Carlos III, 8, 0º, 1	001700600UF34C0219IO	Ocupado	23	11.000	478
100	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-EX-2	Garaje	Calle Carlos III, 8, 0º, 2	001700600UF34C0220YU	Ocupado	23	11.000	478
101	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-4	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 34	001700400UF34C0162GA	Ocupado	130	202.000	1.554
102	IM-JARDINES S.FCO.	NAVE 01 POLIGONO COSTA SOL	Nave Industrial	Calle Platino Pg La Ermita 18, 0º, 1	2728102UF3422N0001AE	Ocupado	215	290.000	1.349
103	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-A	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 3A	001700400UF34C0158FP	Libre	131	213.700	1.631
104	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1	001700600UF34C0025TY	Libre	295	411.000	1.393
105	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-A	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1A	001700600UF34C0138KL	Libre	106	172.900	1.631
106	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-B	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1B	001700600UF34C0139LB	Libre	152	245.600	1.616
107	IM-PROPIEDADES INMOB.	VIV.BEL-AIR H-13	Vivienda	Calle Oregano, Urb. Bel-Air, 2º, 13	7081502UF1378S0015SM	Ocupado	120	278.000	2.317
108	IM-PROPIEDADES INMOB.	VIV.MARQUES SALAMANCA 4ºD	Vivienda	Avda. Ricado Soriano, 12, 4ºD, 4º, D	1024210UF3412S0260GI	Ocupado	68	244.000	3.588
109	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA OFIC.2-8	Oficina	Avda. Ricado Soriano, 12, Ofic.2º8, 2º, 8	1024210UF3412S0243RB	Ocupado	70	121.000	1.729
110	IM-PROPIEDADES INMOB.	CAMINO MOLINO (SUELO)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,	3424115UF3432S0001EG	Ocupado	2487	2.240.000	901
111	IM-PROPIEDADES INMOB.	POZO "LA MAQUILA" (1/3 parte)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,	0				
112	IM-PROPIEDADES INMOB.	CAMINO MOLINO (VIV.VILLACASA)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,	3424112UF3432S0001XG				
113	IM-PROPIEDADES INMOB.	DELFIN L-3	Trasteros	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), 0º, 3	0823203UF3402S0007JO 0823203UF3402S0004FY	Ocupado	354,19	547.000	1.544
114	IM-PROPIEDADES INMOB.	DELFIN L-4 SOT	Trastero	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), -1º, 4	0823203UF3402S0004FY	Ocupado			
115	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL L-2-A	Local	Calle Vazquez Clavel, 23, 0º, A2	1928302UF3412N0003GQ	Libre	160	258.600	1.616
116	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-6 OFIC.ALTA	Oficina	Avda. Arias de Velasco, 31, 0º, 6	1131103UF3413S0036SR	Libre	92,86	119.900	1.291
117	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-6 OFIC.BAJA	Oficina	Avda. Arias de Velasco, 31, -1º, 6	1131103UF3413S0030YZ	Libre	88,54	114.400	1.292
118	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-13	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 13	1131103UF3413S0064IM	Ocupado	58	144.000	2.483
119	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-15	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 15	1131103UF3413S0066PW	Ocupado	60	89.741	1.496
120	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-16	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 16	1131103UF3413S0067AE		77	115.168	1.496

121	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-17	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 17	1131103UF3413S0068SR		180	269.224	1.496
122	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-18	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 18	1131103UF3413S0069DT		96	143.586	1.496
123	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARBELSUN G-210	Garaje	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 10	0925201UF3402N0337II	Ocupado	27	22.000	815
124	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARBELSUN G-214	Garaje	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 14	0925201UF3402N0341OO	Ocupado	27	22.000	815
125	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL G-5	Garaje	Calle Vázquez Clavel, 23, SMº, 5	1928302UF3412N0023YG	Ocupado	24	22.000	917
126	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA G-21	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 21	1024210UF3412S0021TZ	Ocupado	30	21.500	717
127	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA G-22	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 22	1024210UF3412S0022YX	Ocupado	30	21.500	717
128	IM-PROPIEDADES INMOB.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-B	Trastero	Calle Carlos III, 4, -1º, 22B	001700600UF34C0141KL	Ocupado	16	25.600	1.600
129	IM-PROPIEDADES INMOB.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-C	Trastero	Calle Carlos III, 4, -1º, 22C	001700600UF34C0142LB	Ocupado	16	25.600	1.600
130	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-E	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1E	1928302UF3412N0033DX	Ocupado	7	13.000	1.857
131	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-F	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1F	1928302UF3412N0034FM	Ocupado	7	13.000	1.857
132	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-G	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1G	1928302UF3412N0035GQ	Ocupado	11	16.000	1.455
133	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-H	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1H	1928302UF3412N0036HW	Ocupado	11	16.000	1.455
134	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-I	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1I	1928302UF3412N0037JE	Ocupado	9	13.000	1.444
135	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-J	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1J	1928302UF3412N0038KR	Ocupado	6	14.000	2.333
136	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-L	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1L	1928302UF3412N0040JE	Ocupado	6	15.000	2.500
137	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-M	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1M	1928302UF3412N0042LT	Ocupado	9	18.000	2.000
138	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-N	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1N	1928302UF3412N0043BY	Ocupado	9	18.000	2.000
139	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Ñ	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Ñ	1928302UF3412N0044ZU	Ocupado	5	12.000	2.400
140	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-O	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1O	1928302UF3412N0045XI	Ocupado	6	15.000	2.500
141	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-P	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1P	1928302UF3412N0046MO	Ocupado	12	20.000	1.667
142	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Q	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Q	1928302UF3412N0047QP	Ocupado	7	17.000	2.429
143	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-S	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1S	1928302UF3412N0049ES	Ocupado	7	13.000	1.857

144	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-T	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1T	1928302UF3412N0050QP	Ocupado	7	17.000	2.429
145	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-U	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1U	1928302UF3412N0051WA	Ocupado	8	17.000	2.125
146	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-V	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1V	1928302UF3412N0052ES	Ocupado	8	17.000	2.125
147	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-W	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1W	1928302UF3412N0053RD	Ocupado	7	17.000	2.429
148	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-21	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 21	0727117UF3402N0038QM	Ocupado	30	22.000	733
149	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-22	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 22	0727117UF3402N0039WQ	Ocupado	30	22.000	733
150	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-23	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 23	0727117UF3402N0040MX	Ocupado	30	22.000	733
151	IM-PROPIEDADES INMOB.	GRANADA G-1	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 1	0523101UF3402S0002FR	Libre	26	21.500	827
152	IM-PROPIEDADES INMOB.	GRANADA G-2	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 2	0523101UF3402S0071HY	Ocupado	26	21.500	827
153	IM-PROPIEDADES INMOB.	GENERALIFE G-34	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 34	0023102UF3402S0048TG	Ocupado	32	21.500	672
154	IM-PROPIEDADES INMOB.	GENERALIFE G-35	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 35	0023102UF3402S0049YH	Ocupado	32	21.500	672
155	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN LUIS P3 L-4-B	Local	Calle Isaac Peral, 7, 0º, 4B	0270901UF0207S0194XL	Ocupado	47	174.000	3.702
156	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN LUIS P5 L-UNICO	Local	Calle Miraflores, -1º, 1	0270901UF0207S0111OY	Libre	196,35	290.800	1.481
157	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTEROS SABINILLAS	Trasteros	Calle Miraflores, º,	0270901UF0207S0111OY	Ocupado	112	239.000	2.136
158	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (21)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 21	001700400UF34C0170BH	Ocupado	10	15.000	1.561
159	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (22)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 22	001700400UF34C0171ZJ	Ocupado	8	13.700	1.747
160	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (23)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 23	001700400UF34C0172XK	Ocupado	9	14.600	1.676
161	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (24)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 24	001700400UF34C0173ML	Ocupado	10	15.400	1.560
162	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (25)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 25	001700400UF34C0174QB	Ocupado	15	19.100	1.246
163	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (26)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 26	001700400UF34C0175WZ	Ocupado	13	18.100	1.351
164	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (27)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 27	001700400UF34C0176EX	Ocupado	14	18.000	1.298
165	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. A P-1 LOCAL L-1-D	Local	Calle Magdalena, 2, 0º, 1D	001700300UF34C0129ID	Ocupado	113,25	193.000	1.704
166	INMOBILIARIA MARBELLA	S.FCO. P.4 L-2-3	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, L23	001700400UF34C0177RM	Ocupado	79,17	130.000	1.642

167	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-4 LOCAL L-2-C	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, 2C	001700400UF34C0099JD	Ocupado	61,26	111.000	1.812
168	INMOBILIARIA MARBELLA	S.FCO. P.4 L-2-4	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, L24	001700400UF34C0178TQ	Ocupado	83,45	137.000	1.642
169	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-1	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 31	001700400UF34C0159GA	Ocupado	81,53	151.000	1.852
170	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-2	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 32	001700400UF34C0160DO	Ocupado	87	156.000	1.793
171	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-3	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 33	001700400UF34C0161FP	Ocupado	92	142.000	1.543
172	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (11)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 11	001700400UF34C0163HS	Ocupado	8	14.300	1.750
173	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (13)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 13	001700400UF34C0165KF	Ocupado	8	13.300	1.750
174	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (14)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 14	001700400UF34C0166LG	Ocupado	10	12.600	1.302
175	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (15)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 15	001700400UF34C0167BH	Ocupado	13	17.900	1.354
176	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (16)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 16	001700400UF34C0168ZJ	Ocupado	12	17.900	1.458
177	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (17)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 17	001700400UF34C0169XK	Ocupado	16	19.600	1.197
178	INMOBILIARIA MARBELLA	GAR-MERCADO 59	Garaje	Avda. Mercado, -1º, 59	1125101UF3412N0076UU	Ocupado	15	22.000	1.467
179	INMOBILIARIA MARBELLA	GAR-MERCADO 86	Garaje	Avda. Mercado, 0º, 86	1125101UF3412N0294WW	Ocupado	13	22.000	1.692
180	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-3	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 3	001700400UF34C0003JD	Ocupado	30	16.000	533
181	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-4	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 4	001700400UF34C0004KF	Ocupado	30	16.000	533
182	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-17	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 17	001700400UF34C0017TQ	Ocupado	30	16.000	533
183	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-27	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 27	001700400UF34C0055IR	Ocupado	34	16.000	471
184	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-47	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 47	001700400UF34C0060PY	Ocupado	34	16.000	471
185	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-28	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 28	001700400UF34C0102LG	Ocupado	33	16.000	485
186	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-11	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 11	001700400UF34C0126FP	Ocupado	10	11.000	1.100
187	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-12	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 12	001700400UF34C0127GA	Ocupado	10	11.000	1.100
188	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-19	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 19	001700400UF34C0117IR	Ocupado	10	11.000	1.100
189	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-14	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 14	001700400UF34C0066HS	Ocupado	9	11.000	1.222

190	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-15	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 15	001700400UF34C0067JD	Ocupado	9	11.000	1.222
191	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-16	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 16	001700400UF34C0068KF	Ocupado	9	11.000	1.222
192	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-17	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 17	001700400UF34C0069LG	Ocupado	9	11.000	1.222
193	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-18	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 18	001700400UF34C0070JD	Ocupado	9	11.000	1.222
		TOTAL						**19.338.220**	

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Nº Ref. Catastral	Superficie	VALOR DE MERCADO (€)
1	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR REAL PANORAMA	3922137UF3432S0001TG	847	227.000
2	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR URB. LOS OLIVOS 35 B (SOLAR 02)	4549625UF8644N0001WM	512	186.000
3	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR URB. LOS OLIVOS 35 (SOLAR 03)	4549622UF8644N0001ZM	516	186.000
4	IM-JARDINES S.FCO.	SUELO S.FCO.SUR (AA-MB-8)	1033901UF3413S0001KQ	8479	142.300
5	IM-PROPIEDADES INMOB.	SOLAR CASALLENA (S.ANDRES RABANEDO) Pol.20; Parcela 608	24145A020006080000JU	2234	21.410
6		Aprovechamiento Urbanístico edificabilidad 2.888m²			452.223
					1.214.933

ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Sociedad

gesvalt®

Luis Losantos Albacete
Representante de la Sociedad
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 03/07/2025 13:31:03

Valoración de Empresa

INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Corporate Advisory Services - Abril 2025

Índice

01. Antecedentes

02. Propósito y alcance

03. Fuentes de información

04. Información sectorial

05. INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

06. Valoración

07. Conclusión y opinión de valor

08. Anexos

01

Antecedentes

1. Antecedentes

De acuerdo con sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., ha procedido a realizar una valoración de la sociedad **INMOBILIARIA MARBELLA 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 **INMOBILIARIA MARBELLA 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 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.

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.

- Balance de situación 31/12/2024 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.
- Memoria del ejercicio 2024- INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.
- CIF - INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.
- Valores Netos Contables - INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.
- Informe de valoración 24-04059 de activos realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

b) Información adicional

- Bases de datos e informes de valoración elaborados recientemente por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Datos de mercado – Sector Retail 4º trimestre 2024 – CBRE.
- Información pública de instituciones oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.
- Información financiera macroeconómica facilitada por Aswath Damodaran en su página web http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

04

Información sectorial

4.1. Información Sectorial

En el presente epígrafe aporta datos macroeconómicos y de la actividad del mercado inmobiliario español.

Al cierre del año 2024, se observa que los principales indicadores macroeconómicos e inmobiliarios de la economía española mantienen una evolución semejante a la de trimestres previos, caracterizándose en términos generales por un crecimiento suavizado. Destaca, como reflejo más evidente del progreso económico alcanzado, un incremento intertrimestral del PIB del 3,4% en el segundo trimestre de 2024, siendo esta la mayor variación registrada desde el 2023..

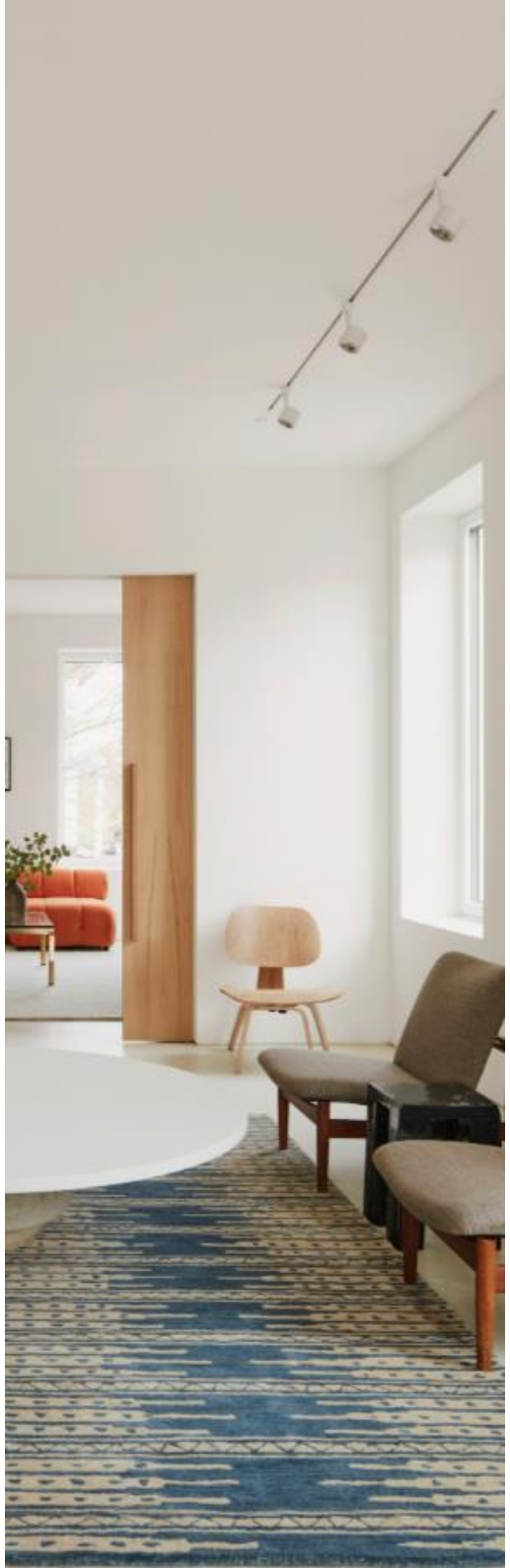
Considerando las proyecciones indicadas por el Banco de España en su último informe, emitido en diciembre de 2024, se espera que el crecimiento de la economía española sea moderado y tienda a la estabilización, con resultados ligeramente por encima de los pronosticados en el trimestre anterior para el cierre de 2024 y 2025. En este sentido, se espera que la relajación en las condiciones de financiación persista durante el próximo ejercicio, algo que podría contribuir a un incremento en el ritmo de crecimiento del PIB durante los próximos años, donde podrían mejorar los pronósticos actuales del Banco de España.

El Banco de España, al considerar la totalidad de los elementos que inciden en la dinámica de la economía española desde una perspectiva anual, prevé que el Producto Interior Bruto cierre el presente ejercicio con una expansión del 3%. Esta cifra representa una mejora sustancial de tres décimas respecto a la estimación previa emitida por la institución. Como resultado, este significativo incremento ha generado un ligero ajuste al alza en **las previsiones para 2025, situándolas en el 2,5%.** No obstante, se mantiene la estimación de **crecimiento del 1,9% para 2026** y, en esta nueva publicación, **una proyección del 1,7% para 2027.**

A cierre del mes de noviembre de 2024, según el dato publicado por el INE, la variación interanual del Índice de Precios de Consumo se sitúa en un 2,4%, frente al 1,8% mostrado en octubre. Este reciente repunte supone un dato desfavorable en la evolución de la inflación desde el mes de noviembre de 2023. En términos generales, aunque el ritmo de encarecimiento se ha moderado, la tendencia al alza persiste.

Retomando las previsiones publicadas por el Banco de España, se refleja una tendencia prácticamente igual que en su último informe, **pronosticando el cierre de año del IPC hasta el 2,9%.** Para los siguientes ejercicios, **se esperan incrementos del 2,1% en 2025 y el 1,7% en 2026**, donde sí que se reduce en una décima la proyección. Para el 2027, la tasa podría incrementarse, **según el supervisor hasta el 2,4%.**

En cuanto al desempleo, en el último dato publicado de la Encuesta de Población Activa, correspondiente al tercer trimestre de 2024, **la tasa de paro se sitúa en un 11,2%**, una décima porcentual por debajo del dato correspondiente al



segundo trimestre. Este ligero descenso no se refleja en jóvenes de 20 a 29 años, donde la tasa de desempleo ha sufrido un repunte de punto y medio, situándose en 19,0%. Pese a ello, ambos indicadores de desempleo habrían mejorado en términos interanuales, con una disminución de siete décimas la tasa general y de cuatro en la de los jóvenes.

Pese al descenso en la tasa de desempleo, el Banco de España, en sus proyecciones macroeconómicas, apunta a un comportamiento moderado de este indicador atendiendo a su estacionalidad, sobre todo a cierre de 2024, donde adelanta un ligero repunte, situando la tasa en 11,5%, **reduciéndose hasta el 10,8% en 2025.** Sin embargo, el supervisor confía en el descenso continuado de la tasa de paro para los años **2026 y 2027, donde se esperan cierres en 10,4% y 9,9% respectivamente.**

Mercado Inmobiliario

Durante el cuarto trimestre de 2024, el precio de la vivienda en nuestro país mantiene la tendencia ascendente, tanto en términos interanuales como intertrimestrales. Además, dicho crecimiento se produce a un ritmo acelerado en comparación con los resultados de los primeros seis meses del año, algo que ya se presentó en el diciembre anterior. Entre los meses de octubre y diciembre, el incremento interanual nacional **se estima en un 10,6%, arrojando un unitario de venta de 1.701 €/m²**, lo que supone un aumento del 2,4% en el precio frente al resultado del informe inmediatamente anterior, donde se recogieron los datos entre julio y septiembre.

Como resultado, sigue prevaleciendo una considerable incertidumbre en torno a la evolución futura de los precios de la vivienda. Aunque ciertos indicadores, como las compraventas (donde en el acumulado hasta septiembre de 2024, se han efectuado un 11,2% más de operaciones que en el mismo período del año anterior), apuntan hacia posibles señales de reactivación del mercado, se estima que la estabilización de este se empiece a reflejar en el año 2025, donde se espera que el crecimiento sea moderado.

Este razonamiento se debe a que el sector muestra cierta reactivación de los principales indicadores del mercado inmobiliario. Además de las compraventas, esto también sucede en los visados de dirección de obra, donde el total acumulado en los nueve primeros meses del año asciende a un volumen mayor al del mismo período del año 2023, **con un incremento interanual del 17,0%.** Este crecimiento se observa también (aunque en menor medida) en las certificaciones de final de obra, que han sufrido una subida

interanual del 9,6% a cierre del mes de septiembre.

Las comunidades en las que **más certificaciones** se han realizado han sido la **Comunidad de Madrid y Andalucía** (con un 23,2% y 23,20% respectivamente sobre el total nacional), **seguidas por Cataluña** (con 13,75%). Mismas regiones que se sitúan en las primeras posiciones en el ranking del volumen de visados de dirección de obra, donde encontramos a Andalucía en cabeza **con 23,0% del dato**, seguida por la Comunidad de Madrid (16,3%) y Cataluña (13,9%).

A cierre del mes de **noviembre de 2024, el Euríbor se sitúa en un 2,506%,** este dato mantiene su tendencia descendente y representa una notable caída de 0,185 y 0,430 puntos con respecto a los datos de octubre y septiembre respectivamente. En términos interanuales, el descenso es todavía más considerable, presentando una caída de un punto y medio frente al mes de noviembre del año pasado, donde el Euríbor se situó en el 4,020%. La reactivación del mercado inmobiliario debería agudizarse durante los meses siguientes debido a este descenso. Dado que, por su tendencia descendente, es algo que se ve reflejado en el volumen de compraventas y en el mejor comportamiento de las hipotecas concedidas durante el tercer trimestre del año, experimentando en septiembre el dato más elevado desde 2022.

El esfuerzo teórico requerido en el segundo trimestre de 2024 (último dato disponible) sigue reflejando una notable estabilidad, en línea con lo observado en trimestres anteriores. En este sentido, según los datos del Banco de España, una familia con ingresos cercanos a la media precisaría el equivalente a 7,1 años de su renta para comprar una vivienda.

A cierre del tercer trimestre, el Loan to Value ha experimentado el segundo repunte consecutivo tras la ligera tendencia descendente experimentada desde 2023, hasta situarse en un 63,0%. Este dato ya representa una subida del 1,8% en términos interanuales. La relajación de las condiciones de financiación se ve reflejada en la flexibilidad 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 82%, seis décimas por encima del informe anterior, mostrando un incremento del 24,2%, durante los últimos doce meses. A cierre del segundo trimestre del presente ejercicio, el plazo medio de las nuevas hipotecas ha ascendido hasta los 24,8 años, aumentando en nueve meses y acabando con una evolución descendente pausada pero continuada.

Análisis de valores

A nivel nacional, observamos que el precio de la vivienda aumenta ligeramente frente al trimestre inmediatamente anterior (tercer trimestre), con un crecimiento trimestral del 2,6%. Se mantiene, por tanto, la tendencia en el encarecimiento de los precios de la vivienda, en un grado similar al del trimestre anterior. En este sentido, los valores unitarios a nivel nacional para **Gesvalt, obtenidos a partir de sus tasaciones, presentan un crecimiento del 10,6% interanual.**

En términos generales, para adquirir una vivienda con un valor promedio y una superficie de 90 m² necesitaríamos 153.090 €, frente a los 138.420 € del cierre de 2023.

Comunidades Autónomas y Provincias

Durante el cuarto trimestre de 2024, **las diecisiete Comunidades Autónomas han registrado un aumento interanual en el precio promedio de venta,** continuando con la tendencia de crecimiento iniciada en 2021. Los incrementos más destacados corresponden a Murcia (+15,7%), Canarias (+14,1%), La Rioja (+11,5%), Baleares (+11,3%), Comunidad Valenciana (+10,7%) y Cantabria (+10,6%), siendo estas las únicas regiones con subidas iguales o superiores al 9%. Por otro lado, las comunidades con menores incrementos han sido Extremadura (2,8%), Castilla y León (3,9%), País Vasco (4,4%) y Galicia (4,9%) son las únicas regiones donde el precio de la vivienda ha crecido menos del 5% interanual.

Baleares se mantiene en cabeza un trimestre más en

el ranking de precios por Comunidad Autónoma, registrando un valor promedio de 3.094 €/m², seguido por la Comunidad de Madrid con 2.732 €/m² y el País Vasco, que ocupa la tercera posición con 2.450 €/m². Estas tres comunidades son las únicas en superar un precio promedio de 2.000 €/m². En el extremo opuesto, Extremadura (876 €/m²) y Castilla-La Mancha (937 €/m²) se sitúan al final del ranking, siendo las únicas regiones con valores inferiores a 1.000 €/m².

A nivel provincial, los mayores incrementos interanuales en los precios de propiedad se registran en Murcia (+15,7%), Santa Cruz de Tenerife (+14,9%), Alicante (+13,7%), Las Palmas (+13,5%), Valencia (+12,7%), La Rioja (+11,5%), Baleares (+11,3%), Cantabria (+10,6%), Cádiz (+10,4%) y Málaga (+10,4%), siendo estas las únicas provincias con aumentos superiores al 10% en comparación con el mismo período del año anterior. Tan solo Ourense (-3,3%) y Córdoba (-0,3%) presentan caídas en el precio medio de venta de la vivienda.

Las provincias con los precios más elevados mantienen un comportamiento estable. En este ranking se mantienen Baleares (3.094 €/m²), Guipúzcoa (2.965 €/m²), Madrid (2.732 €/m²), Málaga (2.629 €/m²), Vizcaya (2.480 €/m²) y Barcelona (2.040 €/m²), que continúan con valores superiores a los 2.000 €/m². Por el lado contrario, cinco provincias siguen registrando valores por debajo de 1.000 €/m², destacando como las más asequibles Ciudad Real (654 €/m²), Cuenca (692 €/m²), Jaén (822 €/m²), Teruel (870 €/m²) y Cáceres (870 €/m²).

El mercado del alquiler continúa mostrando un crecimiento destacado, donde todas las provincias

presentan crecimientos respecto al año pasado. A cierre del cuarto trimestre de 2024, los mayores incrementos interanuales en las rentas se observan en Ávila (+16,9%), Madrid (+16,4%), Cantabria (+14,8%) y Valencia (+14,3%). Por el contrario, tan solo Ciudad Real (+4,1%) y Jaén (+4,8%) presentan aumentos interanuales inferiores al 5%.

En cuanto a las rentas más altas, Barcelona (22,79 €/m²/mes), Madrid (19,74 €/m²/mes) y Baleares (18,06 €/m²/mes) lideran el ranking. Por el contrario, las provincias más asequibles para el alquiler son Jaén (5,12 €/m²/mes), Teruel (5,76 €/m²/mes) y Ciudad Real (5,90 €/m²/mes).

Capitales de Provincia y Principales Municipios

En el ranking de capitales de provincia según el valor unitario de venta, San Sebastián permanece como la capital más cara, alcanzando un promedio de 4.303 €/m² a pesar de una ligera disminución respecto al trimestre anterior. Le siguen Barcelona y Madrid, donde el precio alcanza los 3.761 €/m² y 3.499 €/m², respectivamente. Las otras capitales con precios superiores a 2.500 €/m² son Palma de Mallorca (2.929 €/m²), Málaga (2.678 €/m²) y Bilbao (2.618 €/m²). En contraste, capitales como Cáceres, Lleida, Teruel, Palencia y Ciudad Real presentan valores unitarios en torno a los 1.000 €/m². En cuanto al mercado del alquiler, las capitales que mantienen rentas superiores a 15 €/m²/mes son Barcelona, Madrid, San Sebastián, Palma de Mallorca, Málaga y Valencia.

Entre los municipios con más de 50.000 habitantes, Sant Cugat del Vallès se mantiene como líder en el ranking con un precio promedio de 3.814 €/m², seguido de Pozuelo de Alarcón con 3.615 €/m² y Getafe en tercer lugar con 3.462 €/m². Otros municipios que superan los 3.000 €/m² destacan Marbella en cuarto lugar con 3.409 €/m², Castelldefels con 3.408 €/m², Las Rozas de Madrid con 3.204 €/m² y Majadahonda con 3.141 €/m².

Si comparamos según el mercado del alquiler, los municipios que mantienen rentas superiores a 15 €/m²/mes son Marbella, Castelldefels, Hospitalet de Llobregat, Arona y Torremolinos, a los que se suman Benidorm, Cornellà de Llobregat, Sant Cugat del Vallès y Badalona. Por el contrario, los municipios que registran rentas inferiores a 6 €/m²/mes son Linares, Puertollano, Lorca, Écija, Ponferrada, Molina de Segura, Alcorcón y Mérida. Durante el cuarto trimestre de 2024, los distritos de Madrid que registraron mayores incrementos interanuales en el precio de venta son Retiro (+15,5%), Puente de Vallecas

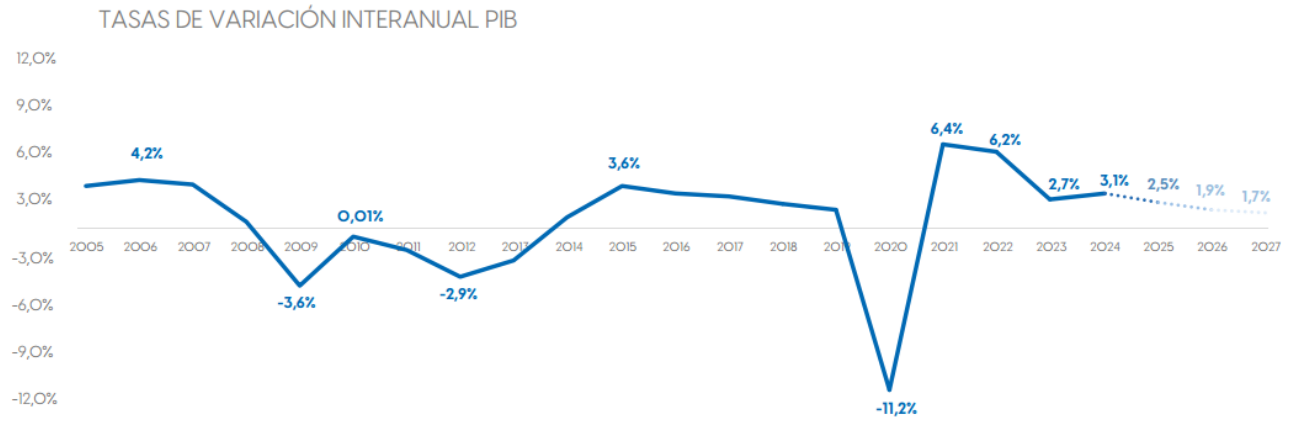
(+15,4%) y Latina (+14,3%). En Barcelona, los distritos de Sant Martí (+10,6%), Nou Barris (+8,7%) y Sant Andreu (+8,6%), es donde más se ha encarecido el precio de la propiedad.

En Valencia, los mayores incrementos se concentraron en los barrios de Rascanya, Extramurs y Benicalap. Por último, en Sevilla, los distritos de San Pablo-Santa Justa, Macarena y Triana fueron los que más incrementaron sus precios durante este trimestre.

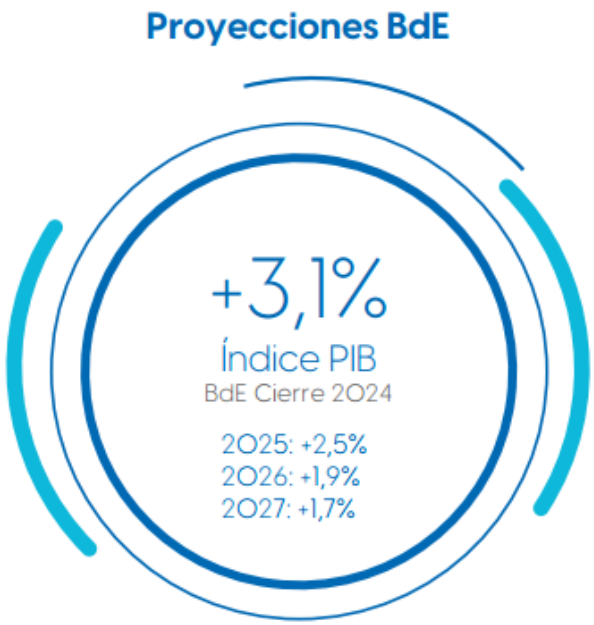
Producto Interior Bruto

La cifra oficial más reciente del Producto Interior Bruto (PIB) de España, correspondiente al cierre del tercer trimestre de 2024, mantiene la tendencia de crecimiento moderado observada en las evaluaciones anteriores. **Este valor representa un aumento del 3,4%, frente a los incrementos del 3,2% y del 2,6% registrados en los trimestres inmediatamente anteriores.** La contribución de la demanda nacional al crecimiento interanual del PIB es de 2,7 puntos. Por su parte, la demanda externa presenta una aportación de 0,7 puntos.

En cuanto a los pronósticos para los próximos ejercicios, el **Banco de España adelanta un crecimiento del PIB del 3,1% como cierre del año 2024, del 2,5% para 2025 y finalmente de un 1,9% en 2026.** A estos, se añade la primera estimación del crecimiento del Producto Interior Bruto en 2027, **donde el supervisor pronostica un crecimiento del 1,7%.** Estos avances aumentan las previsiones de crecimiento durante los dos años siguientes, cuya tendencia evolucionará hacia la estabilización en 2026 y 2027.



[1] *Fuente: Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*



Indicadores de empleo

El dato más reciente sobre desempleo, publicado por el Banco de España a partir de la información proporcionada por la Encuesta de Población Activa, corresponde al cierre del tercer trimestre de 2024. Según esta actualización, la tasa de desempleo se reduce en una décima, situándose en el 11,2%. Este indicador, a su vez, implica un descenso de siete décimas respecto al mismo período del año anterior. Si se compara con el dato más desfavorable registrado durante la crisis económica anterior, la reducción alcanza el 58,4%. En cuanto a la tasa de desempleo de la población joven empleada, entre 20 y 29 años, esta experimenta un incremento de un punto y medio, ubicándose en el 19,0%.

En el ranking por comunidades autónomas, las tasas de desempleo más elevadas se encuentran en: **Andalucía (16,06%), tras un ligero descenso de más de dos décimas frente al trimestre anterior**, lo que representa un considerable descenso interanual del 14,4%. **Canarias, debido a su condición estacional, alcanza una tasa del 14,0%** (-4,3% variación interanual). Extremadura (13,79%) (-16,9% variación interanual). La comunidad con la menor tasa de desempleo es Baleares (6,17%), seguida por Cantabria (7,17%) y País Vasco (7,61%).

A pesar del descenso en la tasa de paro general, las proyecciones del Banco de España mantienen el pronóstico de la tendencia dispar durante los próximos ejercicios; **cerrando en un 11,5% el presente ejercicio**, donde la tasa aumentaría en tres décimas. Sin embargo, anticipa un descenso moderado para los años siguientes, **situando la tasa general en un 10,8% en 2025, 10,4% en 2026 y 9,9% en 2027.** Estos pronósticos han mejorado frente a la misma predicción que publicó el supervisor en septiembre de este año.

Consumo privado y renta media por hogar

El Banco de España pronostica que el consumo

[1] *Fuente: Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*

privado se situará en 2,8 puntos a cierre de 2024, lo que representa un aumento de seis décimas para la previsión publicada por el mismo organismo en el informe anterior. Para los siguientes años se prevé una tendencia positiva, sobre todo en 2025, **donde el consumo privado alcanzará los 2,9 puntos.** La previsión de crecimiento se estabiliza para los años 2026 y 2027, donde se situará en 2,0 y 1,8 puntos en 2026 y 2027 respectivamente.

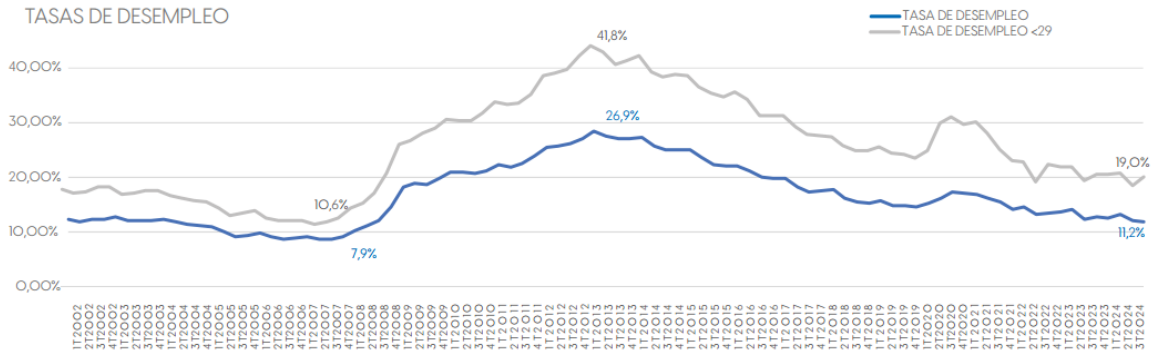
La **renta media por hogar nacional en el año 2023 (último dato publicado) fue de 34.821 €**, tras sufrir un incremento significativo del 8,1% frente a la cifra registrada en 2022. Por comunidades, la renta más alta la encontramos en la Comunidad de Madrid (42.926 €), seguida por País Vasco (42.760 €) y la Comunidad Foral de Navarra (41.876 €). En las últimas posiciones se sitúan Extremadura (27.051 €), Andalucía (29.916 €) y Castilla - La Mancha, (29.965 €).

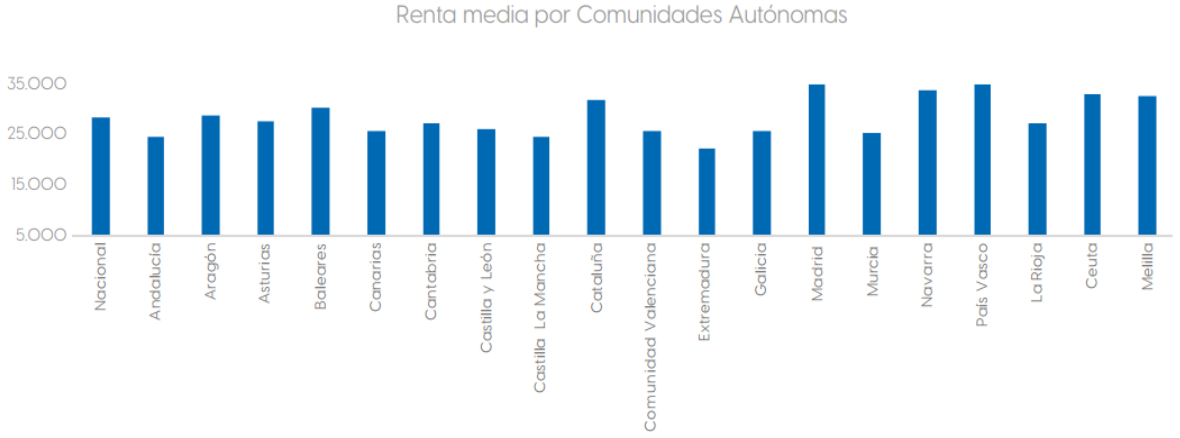
Índice de Precios de Consumo

A cierre del mes de noviembre, **el INE sitúa la variación interanual del Índice de Precios de Consumo en un 2,4%,** aumentando en seis décimas el dato correspondiente al mes de octubre y en una décima al dato del último trimestre. Los principales grupos que destacan por su influencia en el repunte de la tasa anual son el compuesto por la vivienda, agua y recursos energéticos, que sitúa su tasa en el 7,4% (frente al dato del 4,0% experimentado el trimestre pasado), además de la hostelería que sitúa la tasa interanual en un 4,2%. Entre todos los grupos, solo el transporte presenta una tasa interanual negativa.

Índice de Confianza del Consumidor

El Índice de Confianza del Consumidor, (que se sitúa en 80,60 puntos en el mes de noviembre de 2024), lo que representa un aumento de un punto con respecto al mes de octubre. Si lo comparamos con el dato de hace un año, esto supone que la confianza de los consumidores ha sufrido un aumento del 5,1% interanual.





[1] *Fuente: Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*

Creación de empresas del sector inmobiliario

La constitución de nuevas empresas durante los once primeros meses del año, mantiene la senda de resultados positivos frente al mismo periodo del año pasado. En concreto, el incremento interanual registrado entre los meses de enero y noviembre se ha cuantificado en un 8,54%, situándose por encima de este indicador en el trimestre pasado. Destacan los incrementos en **empresas destinadas a la industria extractiva, la intermediación financiera y las actividades inmobiliarias.**

El volumen de nuevas empresas constituidas en el sector inmobiliario, **ha aumentado en el acumulado hasta noviembre del año 2024 un 13,72%**, respecto al mismo periodo del año 2023. Este dato mantiene el sector inmobiliario por encima del promedio de constituciones de empresas. Como ocurrió en el trimestre anterior, el incremento ha sido mayor en las empresas constituidas dedicadas a actividades inmobiliarias (18,1%) que las dedicadas a construcción (8,0%). En cuanto al volumen de empresas durante el mes de noviembre de ambos años, el incremento también supera al promedio, situándose en 15,15%; y siendo notablemente mayor el crecimiento en actividades inmobiliarias.

Compraventa de vivienda

En el acumulado hasta el mes de septiembre de 2024, **el número de compraventas de viviendas alcanzó la cifra de 467.865 operaciones**, según el INE. A nivel interanual frente al mismo periodo de 2023, **nos encontramos con un aumento del 11,2%**, debido mayoritariamente a la suavización de los tipos de interés. **En la tabla que se presenta a continuación se especifica la proporción de participación de cada comunidad autónoma** respecto al conjunto de compraventas efectuadas. **Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña destacan como las tres comunidades con mayor peso relativo**, concentrando en conjunto algo más del 50% del volumen total de transacciones inmobiliarias.

Durante los nueve primeros meses del año, la gran mayoría de comunidades han experimentado un crecimiento significativo en el volumen de compraventas de vivienda. Entre las que destacan Extremadura, con un incremento del 33,5% respecto al mismo periodo del año pasado; seguida por Asturias y la Comunidad Foral de Navarra, con un 26,5% y un 22,4% respectivamente. La única región que presenta un descenso interanual en cuanto al volumen de compraventas son las Islas Baleares (-7,4%).

Sector Retail

El año 2024 ha mostrado un creciente interés por parte de los operadores en ubicarse en las principales zonas comerciales del país. El sector del alquiler ha tenido una intensa actividad gracias a una fuerte demanda que, a pesar de la limitada oferta disponible, ha concretado diversas operaciones importantes. Dentro de este panorama, **la cantidad de contratos de alquiler en las calles más relevantes ha subido un 11% respecto al 2023,** mientras que **la superficie alquilada aumentó en un 15%.**

Esta demanda procede tanto del ámbito nacional como internacional **y se ha concentrado especialmente en grandes ciudades como Barcelona, Madrid, Málaga, Palma, Sevilla y Valencia.** Dichas localidades se han afirmado durante este año como puntos clave para aquellas marcas interesadas en ampliar su presencia hacia el sur europeo.

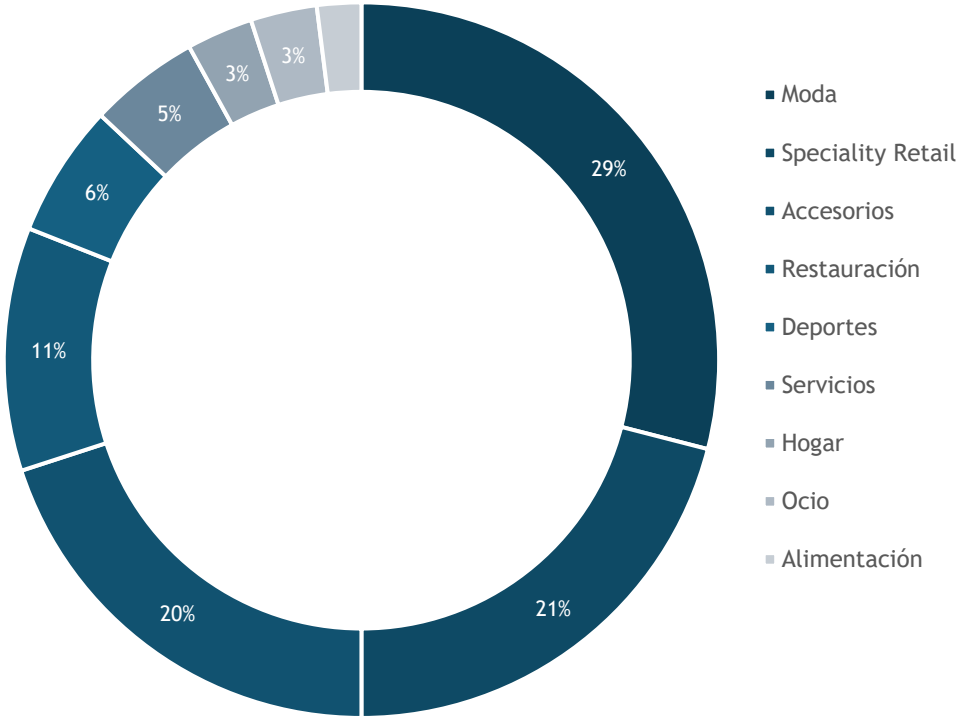
Cabe destacar especialmente la creciente demanda y expansión de las marcas de accesorios, que ahora constituyen el 20% del total de operaciones realizadas, lo que representa un incremento de 7 puntos porcentuales respecto al año anterior. Este auge ha estado principalmente impulsado por marcas digitales, que ya abarcan el 20% de las transacciones del segmento. Asimismo, el sector de moda deportiva ha incrementado su presencia en comparación con años previos, subiendo 3 puntos porcentuales frente a 2023.

Por último, debido a la creciente presión en este mercado, **los alquileres prime experimentaron un crecimiento promedio del 7%** en todo el país en comparación con el cierre del año previo.

En 2024, los centros comerciales han confirmado la recuperación operativa que empezó a notarse durante 2023, despertando un interés creciente tanto entre operadores destacados como entre inversores. El crecimiento del consumo privado y la moderación de la inflación han impulsado una mayor confianza entre los consumidores, **lo cual se ha reflejado en mayores visitas y un incremento anual en ventas del 4,7%.**

El aumento de ventas se ha presentado en todos los tipos de centros comerciales, siendo especialmente notable en los regionales más importantes, los centros

TRANSACCIONES POR TIPO DE ACTIVIDAD



premier, y aquellos con una fuerte oferta de entretenimiento, los cuales acumulan el mayor crecimiento registrado en años recientes.

La dinámica de transacciones ha sido notable durante todo el año, **lo que se tradujo en un incremento de 1,7 puntos porcentuales en la tasa media de ocupación,** alcanzando los niveles más elevados en los últimos cuatro años. Los establecimientos de **restauración han liderado las nuevas aperturas, representando el 30% del total y** superando así al **sector de la moda, que alcanzó el 18%.**

Respecto a los distintos sectores, la electrónica, que había sufrido una caída importante en los años posteriores a la pandemia, ha mostrado el mayor repunte en ventas comparado con el año anterior. Detrás de ella se posicionan el sector de moda y las tiendas especializadas, con un desempeño notable especialmente en belleza y perfumería.

Finalmente, los precios de alquiler se han mantenido sin cambios significativos, tendencia que previsiblemente continuará durante 2025.

El renovado interés inversor por el sector retail durante este año ha generado un crecimiento significativo en el volumen invertido, alcanzando la cifra de 2.800 millones de euros. Esto supone un aumento del 135% respecto al año anterior y se acerca al promedio registrado durante la última década, que es de 2.900 millones de euros.

Asimismo, el sector retail se posiciona como la tercera categoría de activos más relevante en cuanto al volumen invertido a nivel nacional, representando el 20% del total, solo por detrás del sector residencial y hotelero.

Los centros comerciales han encabezado claramente las inversiones dentro del sector, representando un 65% del volumen total, incluyendo tres operaciones importantes que superaron

cada una los 150 millones de euros. En segunda posición se sitúa el segmento High Street, que ha captado el 18% del volumen invertido, especialmente atractivo para los inversores privados. A continuación, aparecen los sectores de Alimentación con un 10% y los Retail Parks con un 8%.

También destaca la operación corporativa relacionada con la OPA sobre Lar España, ejecutada por Grupo Lar y Hines, valorada aproximadamente en 700 millones de euros.

Respecto a la rentabilidad prime, el segmento High Street experimentó un descenso de 25 puntos básicos en el último trimestre del año, cerrando en un 4,00%. Por su parte, los centros comerciales mantienen actualmente niveles de rentabilidad prime en torno al 7%. Sin embargo, se anticipa que la reducción de 25 puntos básicos observada en el segmento High Street se extenderá también a los centros comerciales prime durante el transcurso del año.

gesvalt®

05

INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

5.1. INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

Nombre: INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

CIF: A19465525

Fecha de constitución: 19/09/2024

5.2. Descripción de la empresa

Las actividades de la actual **INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.** se iniciaron en 1984 y, desde entonces, ha consolidado su posición como una empresa referente en el sector inmobiliario en la provincia de Málaga. Especializada en la promoción inmobiliaria, alquiler y gestión directa de sus propios activos, la compañía destaca por la calidad de sus desarrollos, la atención personalizada y su enfoque hacia la excelencia en cada proyecto.

La sociedad es resultado de una compleja reorganización empresarial materializada en 2024 mediante la fusión y escisión simultánea de diversas compañías del grupo, lo que ha reforzado su estructura patrimonial y su capacidad operativa. Gracias a su solvencia técnica y económica, Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A. garantiza una gestión ágil y eficaz, adaptándose continuamente a las demandas del mercado.

Con sede central en Marbella, ha desarrollado proyectos emblemáticos como el Conjunto San Luis en Sabinillas, las Terrazas de Bel Air en Estepona y los edificios España y Vázquez Clavel en el centro urbano de Marbella. En la actualidad, destaca especialmente la VillaCasa Marbella, una propiedad exclusiva destinada al alquiler vacacional, así como el edificio residencial San Francisco-10, situado estratégicamente en el núcleo urbano de la ciudad.

La empresa mantiene un fuerte compromiso con la calidad, ofreciendo soluciones habitacionales innovadoras y sostenibles, lo que la posiciona como socio estratégico de particulares e inversores que buscan activos inmobiliarios en la Costa del Sol.

InmobiliariaMarbella

· Desde 1984 ·

5.3. Información financiera

El activo total de la compañía asciende a c. 5.3 M€, compuesto principalmente por activo no corriente, el cual representa un 77,7% del total. Dentro de esta categoría, destaca la cuenta de inversiones inmobiliarias, con un valor de 3.796.963 euros, que por sí sola constituye aproximadamente el 71,7% del activo total.

El activo corriente, que representa el 22,3% del activo total, está más diversificado. Destaca la partida de inversiones financieras a corto plazo, con un saldo de más de 550 k€, lo que equivale al 10,8% del total del activo. Le sigue la cuenta de existencias, con 347.393 euros, que representa un 6,6% del total.

Por último, la cuenta de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con 107.909 euros, representa un 2% del activo.

Desde el punto de vista de la estructura financiera, los fondos propios constituyen la principal fuente de financiación de la compañía, con un importe de 5.107.906 euros, lo que equivale al 96,53% del total del pasivo y patrimonio neto. Dentro del patrimonio neto, la prima de emisión destaca con un valor de 4.607.060 euros, representando el 87,2% del patrimonio neto, seguida por el resultado del ejercicio, con 426.601 euros (8,35%).

En relación con el pasivo no corriente, este asciende a 103.160 euros, lo que representa apenas un 1,95% del total del pasivo, confirmando el bajo nivel de apalancamiento financiero de la compañía.

Por su parte, el pasivo corriente alcanza un total de 80.199 euros, equivalente al 1,52% del total del pasivo y patrimonio neto. Dentro de esta categoría, la cuenta más significativa es la de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, con 70.911 euros, que representa el 88,4% del pasivo corriente.

INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.112.675
I. Inmovilizado intangible.	164
II. Inmovilizado material.	112.276
III. Inversiones inmobiliarias	3.796.963
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	203.272
B) ACTIVO CORRIENTE	1.178.590
II. Existencias.	347.393
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	151.312
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.423
V. Inversiones financieras a corto plazo.	570.553
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	107.909
TOTAL ACTIVO (A+B)	5.291.265
A) PATRIMONIO NETO	5.107.906
A-1) Fondos propios.	5.107.906
I. Capital.	60.000
II. Prima de emisión	4.607.060
III. Reservas.	14.244
VII. Resultado del ejercicio.	426.601
B) PASIVO NO CORRIENTE	103.160
II. Deudas a largo plazo.	97.519
IV. Pasivos por impuesto diferido.	5.641
C) PASIVO CORRIENTE	80.199
III. Deudas a corto plazo.	9.192
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	96
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	70.911
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	5.291.264,48

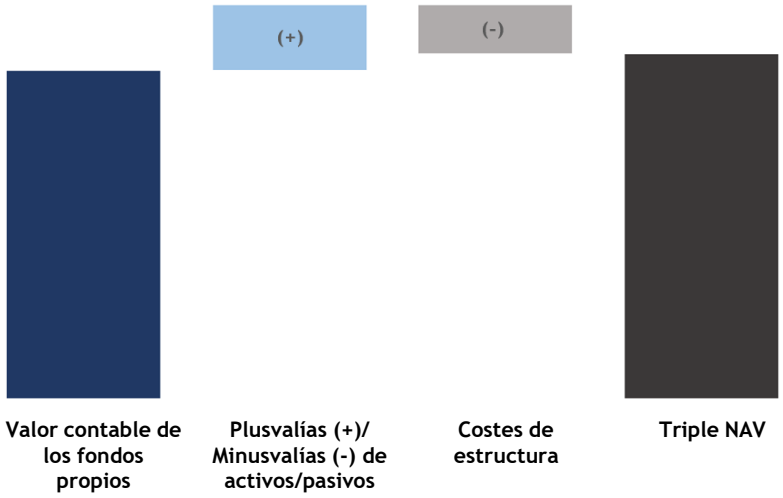
06 Valoración

6.1. 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.

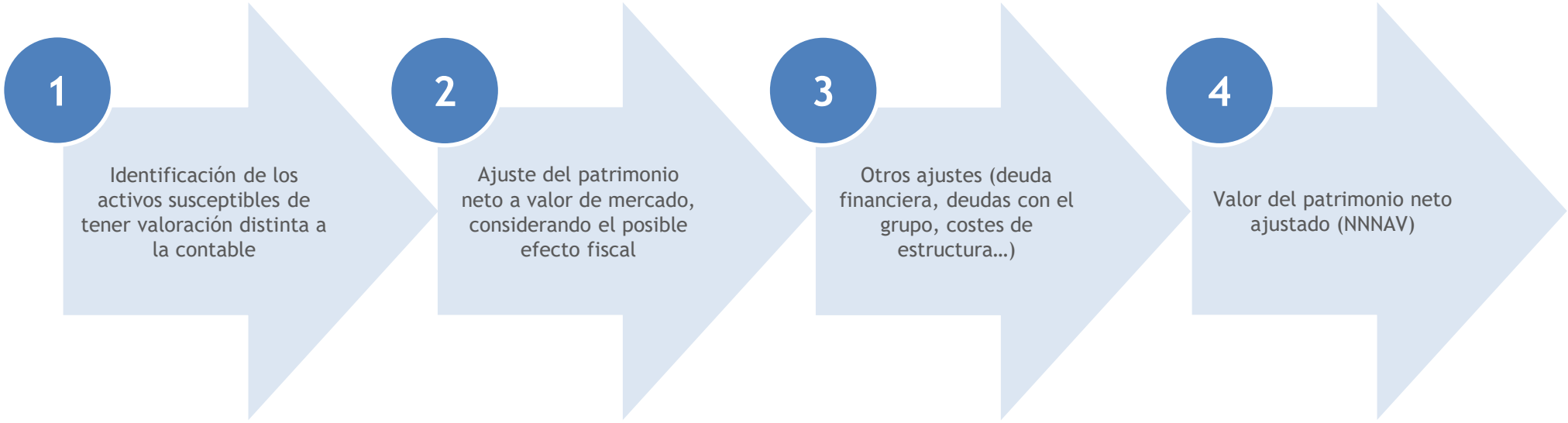
Con respecto a los activos o pasivos diferidos derivados de las diferencias entre los valores contables y los valores de mercado, es lógico pensar que surgiría un pasivo o un crédito fiscal en función de si existe una plusvalía o una minusvalía. Una vez que la empresa se convierta en SOCIMI, no habría 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.

6.2. Proceso de valoración

La valoración de los fondos propios de la sociedad **INMOBILIARIA MARBELLA 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:



6.2.1. 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 24-04059 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:

• Inversiones Inmobiliarias

El inmovilizado material se compone de "Terrenos y Construcciones" y "Otros", con valores netos de 3.796.963 euros y -31 euros respectivamente. Los activos incluidos en la cuenta "Terrenos y Construcciones" serán objeto de análisis. Ver anexos 8.1 y 8.3.

• Existencias

Las existencias se componen de "Suelos y Aprovechamientos Urbanísticos" y "Otros", con valores netos de 344.771 euros y 2.622 euros respectivamente. Los activos incluidos en la cuenta "Suelos y Aprovechamientos Urbanísticos" serán objeto de análisis. Ver anexos 8.1 y 8.3.

6.2.2. Tratamiento fiscal

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con el management, 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.

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.

6.3. 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 127 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:

Costes de estructura	2025	2026	2027	2028	2029	N+1
Listing	113.500	-	-	-	-	-
Mantenimiento	12.750	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500
	126.250	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500

	2025	2026	≥ 2027
IPC Estimado	3,00%	2,50%	2,00%

Terminal Value	
Costes de estructura $_{n+1}$	42.854 €
g	2,00%
K	7,11%
Factor de descuento	0.71
Valor Terminal	838.392 €

El tipo de descuento aplicable se ha calculado como la media ponderada de los tipos de descuento aplicables 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	€ 126.250	€ 39.591	€ 40.382	€ 41.190	€ 42.014	€ 42.854
Prorrata	1	1	1	1	1	
Tasa de Descuento	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%
Factor de Descuento	0,9336	0,8716	0,8138	0,7597	0,7093	0,7093
Valor Terminal						€ 838.392
Valor Presente de los Costes	€ 117.868	€ 34.508	€ 32.861	€ 31.293	€ 29.800	€ 594.658
Valor Presente Acumulado de Costes	€ 117.868	€ 152.376	€ 185.237	€ 216.530	€ 246.330	€ 840.988

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:

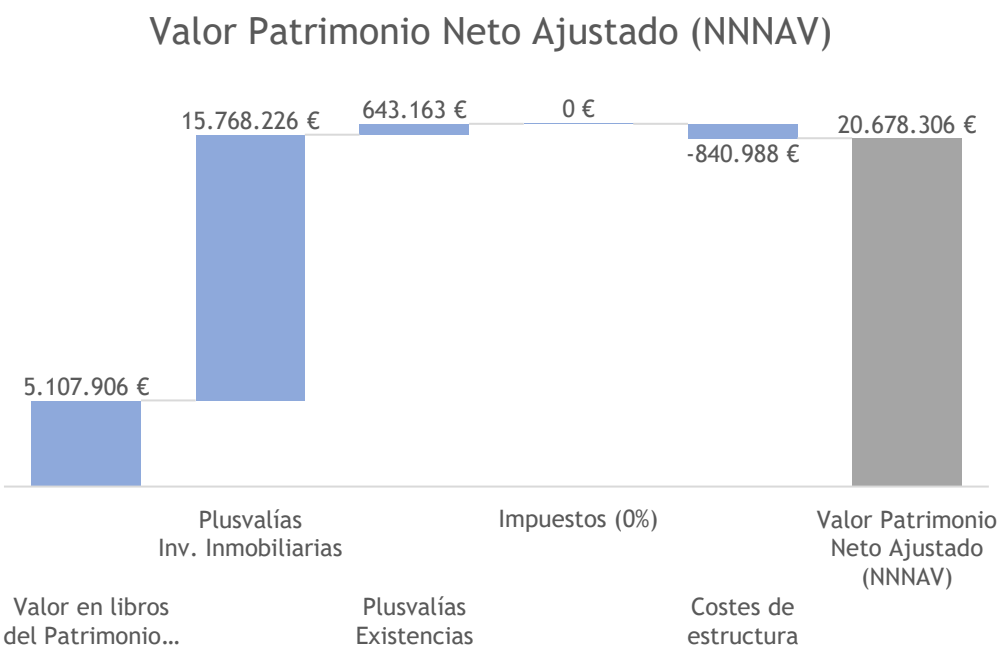
		g		
		1,50%	2,00%	2,50%
Discount rate (k)	6,61%	€ 857.702	€ 923.704	€ 1.005.759
	7,11%	€ 788.002	€ 840.988	€ 905.464
	7,61%	€ 729.651	€ 772.947	€ 824.714

VALOR FONDOS PROPIOS INMOBILIARIA MARBELLA 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 **INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.,** es el siguiente:

NNNAV (31/12/2024)	BAJO	MEDIO	ALTO
Valor en libros del patrimonio neto	**5.107.906 €**	**5.107.906 €**	**5.107.906 €**
Plusvalías (+)/(Minusvalías (-)	14.719.521 €	16.411.388 €	18.449.315 €
Inversiones Inmobiliarias	14.125.755 €	15.768.226 €	17.756.755 €
Existencias	593.766 €	643.163 €	692.559 €
Impuestos (0%)	- €	- €	- €
Costes de estructura	729.651 €	840.988 €	1.005.759 €
Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	**19.097.776 €**	**20.678.306 €**	**22.551.461 €**

BREAKDOWN



1. **Inversiones Inmobiliarias.** El saldo de la cuenta "Terrenos y Construcciones" que se muestra en el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 es de 3.796.963 €. Los activos de acuerdo con las valoraciones (Anexo 8.4) alcanzan un valor agregado de 19,5 millones de euros aproximadamente.
2. **Existencias.** El saldo de la cuenta "Suelos y Aprovechamientos Urbanísticos (AAUU)", que se muestra en el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 es de 344.771 €. Los activos de acuerdo con las valoraciones (Anexo 8.4) alcanzan un valor agregado de 987.933 €.
3. **Plusvalía / Minusvalía.** El valor de las plusvalías antes de impuestos de los activos considerados supone un total de 16,4 millones de euros.
4. **Pasivos por impuesto diferido:** Los pasivos por impuesto diferido podrían materializarse en caso de una eventual enajenación de activos prevista en el corto plazo. No obstante, dado que no se anticipa dicha realización efectiva, estos no han sido considerados en el presente análisis de valoración.
5. **Patrimonio Neto Ajustado.** El valor de los fondos propios consideradas las plusvalías netas de impuestos se incrementa hasta los 20,7 millones de euros.
6. La tabla superior muestra el **rango de valoración** cuyas plusvalías se han calculado a partir de la variación (±5%) del valor de mercado de los activos, valorados por comparación y la variación de la tasa de descuento (±5%) para los activos valorados por descuento de flujo de caja.

6.4. Consideraciones Finales

Este informe expresa nuestra opinión de valor a **31 de diciembre de 2024** sobre el valor de los fondos propios de **INMOBILIARIA MARBELLA 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.

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.

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 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.

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.

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.

07

Conclusiones de valor

7. 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 participaciones sociales de la sociedad **INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.**, **a 31 de diciembre de 2024**, a su valor razonable, a efectos de servir como requerimiento del mercado bursátil.

Dicha finalidad se concreta en la obtención del valor razonable del citado activo en los términos que se define en la NIIF 13 de medición de valor razonable.

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	**5.107.906 €**	**5.107.906 €**	**5.107.906 €**
Plusvalías (+)/(Minusvalías (-)	14.719.521 €	16.411.388 €	18.449.315 €
Inversiones Inmobiliarias	14.125.755 €	15.768.226 €	17.756.755 €
Existencias	593.766 €	643.163 €	692.559 €
Impuestos (0%)[1]	- €	- €	- €
Costes de estructura	729.651 €	840.988 €	1.005.759 €
Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	**19.097.776 €**	**20.678.306 €**	**22.551.461 €**

1. - Los pasivos por impuesto diferido podrían materializarse en caso de una eventual enajenación de activos prevista en el corto plazo. No obstante, dado que no se anticipa dicha realización efectiva, estos no han sido considerados en el presente análisis de valoración.

Consideraciones al resultado

- Las conclusiones están condicionadas a los aspectos recogidos en el apartado 6.4. 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 peticionario 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, 3 de julio de 2025

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Rafael Paniagua Gisbert
Corporate Finance Associate
Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

Manuel Amador Sánchez San José
Corporate Finance Director
Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

08 Anexos

8.1. Balance de situación 2024 – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.112.675
I. Inmovilizado intangible.	164
II. Inmovilizado material.	112.276
III. Inversiones inmobiliarias	3.796.963
1. Terrenos y Construccciones	3.796.995
2. Otros	- 31
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	203.272
B) ACTIVO CORRIENTE	1.178.590
II. Existencias.	347.393
1. Suelos y AAUU	344.771
2. Otros	2.622
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	151.312
1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	59.827
3.- Deudores varios.	91.485
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.423
V. Inversiones financieras a corto plazo.	570.553
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	107.909
TOTAL ACTIVO (A+B)	5.291.265

A) PATRIMONIO NETO	5.107.906
A-1) Fondos propios.	5.107.906
I. Capital.	60.000
1.- Capital escriturado.	60.000
II. Prima de emisión	4.607.060
III. Reservas.	14.244
VII. Resultado del ejercicio.	426.601
B) PASIVO NO CORRIENTE	103.160
II. Deudas a largo plazo.	97.519
3.- Otras pasivos financieros	97.519
IV. Pasivos por impuesto diferido.	5.641
C) PASIVO CORRIENTE	80.199
III. Deudas a corto plazo.	9.192
1.- Deudas con entidades de crédito	8.424
3. Otros pasivos financieros	768
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	96
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	70.911
1.- Proveedores.	820
2.- Proveedores a corto plazo	820
3.- Acreedores varios.	70.092
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	5.291.264,48

[1] *Información suministrada por el peticionario.*

8.2. Cuenta de resultados – INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.

INMOBILIARIA MARBELLA SOCIMI, S.A.	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	985.848
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	6.300
Trabajos realizados por la empresa para su activo	87.827
Aprovisionamientos	- 320.805
Otros ingresos de explotación	6.328
Gastos de personal	- 267.807
Otros gastos de explotación	- 41.432
Amortización del inmovilizado	- 40.689
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	415.571
Ingresos financieros	39.852
Gastos financieros	- 4.773
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	- 6.000
RESULTADO FINANCIERO	29.079
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	444.650
Impuestos sobre beneficios	- 18.048
RESULTADO DEL EJERCICIO	426.601

[1] *Información suministrada por el peticionario.*

8.3. Valor Neto Contable de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	Construcciones	Amortización Acumulada	Valor Neto
1	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-3 L-1	Local	Calle Magdalena, 1, Pl:00	001700400UF34C0021YW	Ocupado	199	66.070	62.388	3.682
2	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºB	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºB	001700400UF34C0023IR	Ocupado	55	30.000	14.335	15.665
3	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºC	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºC	001700400UF34C0024OT	Ocupado	80	36.573	17.208	19.365
4	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºD	001700400UF34C0025PY	Ocupado	80	144.792	26.846	117.946
5	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºE	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºE	001700400UF34C0026AU	Ocupado	55	30.000	14.335	15.665
6	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºB	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºB	001700400UF34C0093AU	Ocupado	80	137.661	25.521	112.139
7	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºC	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºC	001700400UF34C0094SI	Ocupado	80	134.777	24.599	110.178
8	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºD	001700400UF34C0095DO	Ocupado	80	137.500	25.503	111.997
9	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºA	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºA	001700400UF34C0149IR	Ocupado	80	36.000	14.285	21.715
10	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºD	001700400UF34C0152IR	Ocupado	80	36.000	14.284	21.716
11	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºE	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºE	001700400UF34C0153OT	Ocupado	80	36.000	14.285	21.715
12	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.MARBELSUN 5º-2	Vivienda	Calle Calvario, 8, 5º2	0925201UF3402N0044EE	Ocupado	80	80.198	31.855	48.343
13	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.PORTILLO 6ºD	Vivienda	Avda. Ricardo Soriano, 34, 6ºD	0724104UF3402S0186QZ	Ocupado	121	96.539	4.432	92.107
14	IM-JARDINES S.FCO.	GAR.PORTILLO G-53	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 34 , -1º,	0724104UF3402S0127YE	Ocupado	54	14.139	1.201	12.938
15	IM-JARDINES S.FCO.	OFIC. PORTILLO 2º-6	Oficina	Avda. Ricardo Soriano, 34, Ofic.2º6	0724104UF3402S0164IT	Ocupado	96	86.266	40.278	45.988

8.3. Valor Neto Contable de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	Construcciones	Amortización Acumulada	Valor Neto
16	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 201	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º,	001700600UF34C0288PA	Ocupado	125			
17	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 202	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, B	001700600UF34C0289AS	Ocupado	65			
18	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 203	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, C	001700600UF34C0290OP	Ocupado	65			
19	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 204	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, D	001700600UF34C0291PA	Ocupado	125			
20	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 211	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, A	001700600UF34C0292AS	Ocupado	126			
21	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 212	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, B	001700600UF34C0293SD	Ocupado	70			
22	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 213	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, C	001700600UF34C0294DF	Ocupado	70			
23	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 214	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, D	001700600UF34C0295FG	Ocupado	126			
24	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 215	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, E	001700600UF34C0296GH	Ocupado	126			
25	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 216	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, F	001700600UF34C0297HJ	Ocupado	70			
26	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 217	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, G	001700600UF34C0298JK	Ocupado	70			
27	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 218	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, H	001700600UF34C0299KL	Ocupado	126			
28	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 221	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, A	001700600UF34C0300KL	Ocupado	126			
29	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 222	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, B	001700600UF34C0301LB	Ocupado	70			
30	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 223	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, C	001700600UF34C0302BZ	Ocupado	70			
31	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 224	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, D	001700600UF34C0303ZX	Ocupado	126			
32	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 225	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, E	001700600UF34C0304XM	Ocupado	126			
33	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 226	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, F	001700600UF34C0305MQ	Ocupado	70			
34	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 227	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, G	001700600UF34C0306QW	Ocupado	70			
35	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 228	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, H	001700600UF34C0307WE	Ocupado	126			
36	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 231	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, A	001700600UF34C0308ER	Ocupado	126			
37	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 232	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, B	001700600UF34C0309RT	Ocupado	70			
38	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 233	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, C	001700600UF34C0310WE	Ocupado	70			
39	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 234	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, D	001700600UF34C0311ER	Ocupado	126			
40	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 235	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, E	001700600UF34C0312RT	Ocupado	126			
41	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 236	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, F	001700600UF34C0313TY	Ocupado	70			
42	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 237	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, G	001700600UF34C0314YU	Ocupado	70			
43	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 238	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, H	001700600UF34C0315UI	Ocupado	126			
44	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-1	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 1	001700600UF34C0246ER	Ocupado	30	1.275.400	584.740	690.660
45	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-2	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 2	001700600UF34C0247RT	Ocupado	26			
46	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-3	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 3	001700600UF34C0248TY	Ocupado	26			
47	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-4	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 4	001700600UF34C0249YU	Ocupado	26			
48	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-5	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 5	001700600UF34C0250RT	Ocupado	26			
49	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-6	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 6	001700600UF34C0251TY	Ocupado	26			
50	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-7	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 7	001700600UF34C0252YU	Ocupado	26			
51	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-8	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 8	001700600UF34C0253UI	Ocupado	26			
52	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-9	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 9	001700600UF34C0254IO	Ocupado	26			
53	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-10	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 10	001700600UF34C0255OP	Ocupado	26			
54	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-11	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 11	001700600UF34C0256PA	Ocupado	26			
55	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-12	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 12	001700600UF34C0257AS	Ocupado	35			
56	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-13	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 13	001700600UF34C0258SD	Ocupado	35			
57	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-14	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 14	001700600UF34C0259DF	Ocupado	26			
58	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-15	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 15	001700600UF34C0260AS	Ocupado	26			
59	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-16	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 16	001700600UF34C0261SD	Ocupado	26			
60	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-17	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 17	001700600UF34C0262DF	Ocupado	26			
61	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-18	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 18	001700600UF34C0263FG	Ocupado	26			
62	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-19	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 19	001700600UF34C0264GH	Ocupado	26			
63	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-20	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 20	001700600UF34C0265HJ	Ocupado	26			
64	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-21	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 21	001700600UF34C0266JK	Ocupado	26			
65	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-22	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 22	001700600UF34C0267KL	Ocupado	26			
66	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-23	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 23	001700600UF34C0268LB	Ocupado	26			
67	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-24	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 24	001700600UF34C0269BZ	Libre	30			
68	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-25	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 25	001700600UF34C0270KL	Ocupado	29			
69	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-26	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 26	001700600UF34C0271LB	Ocupado	29			
70	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-27	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 27	001700600UF34C0272BZ	Ocupado	29			
71	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-28	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 28	001700600UF34C0273ZX	Ocupado	29			
72	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-29	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 29	001700600UF34C0274XM	Ocupado	29			
73	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 TRAST.-A	Trastero	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, A	001700600UF34C0275MQ	Libre	12			

8.3. Valor Neto Contable de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	Construcciones	Amortización Acumulada	Valor Neto
74	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-32	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 32	0523301UF3402S0034XR	Ocupado	26	15.353	8.135	7.219
75	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-33	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 33	0523301UF3402S0035MT	Ocupado	26	15.353	8.135	7.219
76	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-34	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 34	0523301UF3402S0036QY	Ocupado	26	15.353	8.135	7.219
77	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-25	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 25	001700300UF34C0065YA	Ocupado	26	3.701	1.781	1.920
78	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-33	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 33	001700300UF34C0005PG	Ocupado	26	3.701	1.781	1.920
79	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-34	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 34	001700300UF34C0006AH	Ocupado	26	3.701	1.781	1.920
80	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-43	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 43	001700300UF34C0015JX	Ocupado	26	3.701	1.781	1.920
81	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-45	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 45	001700300UF34C0017LQ	Ocupado	26	3.701	1.781	1.920
82	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-62	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 62	001700300UF34C0034US	Ocupado	26	3.701	1.781	1.920
83	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-22	Garaje	Calle Carlos III, 2, -1º, 22	001700600UF34C0051XM	Ocupado	45,32	3.821	2.002	1.819
84	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-29	Garaje	Calle Carlos III, 2, -1º, 29	001700600UF34C0058YU	Ocupado	22	3.821	2.001	1.819
85	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-83	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 83	001700600UF34C0105JK	Ocupado	29	3.819	1.722	2.097
86	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-85	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 85	001700600UF34C0107LB	Ocupado	29	3.819	1.722	2.097
87	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-91	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 91	001700600UF34C0113XM	Ocupado	29	3.819	1.722	2.097
88	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-92	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 92	001700600UF34C0114MQ	Ocupado	29	3.819	1.722	2.097
89	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-93	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 93	001700600UF34C0115QW	Ocupado	29	3.819	1.722	2.097
90	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-94	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 94	001700600UF34C0116WE	Ocupado	29	3.819	1.722	2.097
91	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-95	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 95	001700600UF34C0117ER	Ocupado	29	3.819	1.722	2.097
92	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 TRAST-96	Trastero	Calle Carlos III, 2, SMº, 96	001700600UF34C0118RT	Ocupado	29	3.819	1.616	2.203
93	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P8 G-EX-2	Garaje	Calle Carlos III, 6, 0º, 2	001700600UF34C0178MQ	Ocupado	10	1.953	390	1.563
94	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P8 TRST.-D	Trastero	Calle Carlos III, 6, -1º, D	001700600UF34C0171HJ	Ocupado	25	1.711	728	983
95	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-5	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 5	001700600UF34C0205BZ	Ocupado	24	3.907	1.730	2.177
96	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-6	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 6	001700600UF34C0206ZX	Ocupado	24	3.907	1.730	2.177
97	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-13	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 13	001700600UF34C0213WE	Libre	22	3.907	1.730	2.177
98	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-14	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 14	001700600UF34C0214ER	Ocupado	22	3.907	1.730	2.177
99	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-EX-1	Garaje	Calle Carlos III, 8, 0º, 1	001700600UF34C0219IO	Ocupado	23	2.000	761	1.238
100	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-EX-2	Garaje	Calle Carlos III, 8, 0º, 2	001700600UF34C0220YU	Ocupado	23	2.000	761	1.238
101	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-4	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 34	001700400UF34C0162GA	Ocupado	130	32.048	7.545	24.503
102	IM-JARDINES S.FCO.	NAVE 01 POLIGONO COSTA SOL	Nave Industrial	Calle Platino Pg La Ermita 18, 0º, 1	2728102UF3422N0001AE	Ocupado	215	289.789	86.892	202.896
103	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-A	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 3A	001700400UF34C0158FP	Libre	131	39.500	13.519	25.981
104	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1	001700600UF34C0025TY	Libre	295	58.566	-	58.566
105	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-A	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1A	001700600UF34C0138KL	Libre	106	18.237	136	18.101
106	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-B	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1B	001700600UF34C0139LB	Libre	152	19.060	765	18.294
107	IM-PROPIEDADES INMOB.	VIV.BEL-AIR H-13	Vivienda	Calle Oregano, Urb. Bel-Air, 2º, 13	7081502UF1378S0015SM	Ocupado	120	107.500	15.088	92.412
108	IM-PROPIEDADES INMOB.	VIV.MARQUES SALAMANCA 4ºD	Vivienda	Avda. Ricado Soriano, 12, 4ºD, 4º, D	1024210UF3412S0260GI	Ocupado	68	75.901	27.745	48.155
109	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA OFIC.2-8	Oficina	Avda. Ricado Soriano, 12, Ofic.2º8, 2º, 8	1024210UF3412S0243RB	Ocupado	70	78.470	36.352	42.118

8.3. Valor Neto Contable de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	Construcciones	Amortización Acumulada	Valor Neto
110	IM-PROPIEDADES INMOB.	CAMINO MOLINO (SUELO)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,	3424115UF3432S0001EG					
111	IM-PROPIEDADES INMOB.	POZO "LA MAQUILA" (1/3 parte)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,		Ocupado	2487	574.419	68.481	505.937
112	IM-PROPIEDADES INMOB.	CAMINO MOLINO (VIV.VILLACASA)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,	3424112UF3432S0001XG					
113	IM-PROPIEDADES INMOB.	DELFIN L-3	Trasteros	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), 0º, 3	0823203UF3402S0007JO 0823203UF3402S0004FY	Ocupado	354,19	144.283	9.319	134.965
114	IM-PROPIEDADES INMOB.	DELFIN L-4 SOT	Trastero	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), -1º, 4	0823203UF3402S0004FY	Ocupado				
115	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL L-2-A	Local	Calle Vazquez Clavel, 23, 0º, A2	1928302UF3412N0003GQ	Libre	160	101.785	22.137	79.648
116	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-6 OFIC.ALTA	Oficina	Avda. Arias de Velasco, 31, 0º, 6	1131103UF3413S0036SR	Libre	92,86	17.429	8.274	9.156
117	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-6 OFIC.BAJA	Oficina	Avda. Arias de Velasco, 31, -1º, 6	1131103UF3413S0030YZ	Libre	88,54	60.101	41.750	18.351
118	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-13	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 13	1131103UF3413S0064IM	Ocupado	58	22.029	8.048	13.981
119	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-15	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 15	1131103UF3413S0066PW		60	9.616	4.514	5.102
120	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-16	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 16	1131103UF3413S0067AE	Ocupado	77	10.818	4.487	6.331
121	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-17	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 17	1131103UF3413S0068SR		180	24.642	11.529	13.113
122	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-18	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 18	1131103UF3413S0069DT		96	13.222	6.184	7.038
123	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARBELSUN G-210	Garaje	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 10	0925201UF3402N0337II	Ocupado	27	4.808	2.521	2.287
124	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARBELSUN G-214	Garaje	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 14	0925201UF3402N0341OO	Ocupado	27	4.808	2.521	2.287
125	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL G-5	Garaje	Calle Vázquez Clavel, 23, SMº, 5	1928302UF3412N0023YG	Ocupado	24	3.750	2.912	838
126	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA G-21	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 21	1024210UF3412S0021TZ	Ocupado	30	12.020	6.888	5.132
127	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA G-22	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 22	1024210UF3412S0022YX	Ocupado	30	12.020	6.888	5.132
128	IM-PROPIEDADES INMOB.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-B	Trastero	Calle Carlos III, 4, -1º, 22B	001700600UF34C0141KL	Ocupado	16	25.472	10.689	14.783
129	IM-PROPIEDADES INMOB.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-C	Trastero	Calle Carlos III, 4, -1º, 22C	001700600UF34C0142LB	Ocupado	16	25.472	10.689	14.783
130	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-E	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1E	1928302UF3412N0033DX	Ocupado	7	5.515	1.884	3.631
131	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-F	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1F	1928302UF3412N0034FM	Ocupado	7	5.515	1.884	3.631
132	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-G	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1G	1928302UF3412N0035GQ	Ocupado	11	5.515	1.884	3.631
133	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-H	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1H	1928302UF3412N0036HW	Ocupado	11	5.515	1.884	3.631
134	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-I	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1I	1928302UF3412N0037JE	Ocupado	9	5.515	1.884	3.631
135	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-J	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1J	1928302UF3412N0038KR	Ocupado	6	5.515	1.884	3.631
136	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-L	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1L	1928302UF3412N0040JE	Ocupado	6	5.515	1.884	3.631
137	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-M	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1M	1928302UF3412N0042LT	Ocupado	9	5.515	1.884	3.631
138	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-N	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1N	1928302UF3412N0043BY	Ocupado	9	5.515	1.884	3.631
139	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Ñ	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Ñ	1928302UF3412N0044ZU	Ocupado	5	5.515	1.884	3.631
140	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-O	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1O	1928302UF3412N0045XI	Ocupado	6	5.515	1.884	3.631
141	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-P	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1P	1928302UF3412N0046MO	Ocupado	12	5.515	1.884	3.631
142	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Q	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Q	1928302UF3412N0047QP	Ocupado	7	5.515	1.884	3.631
143	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-S	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1S	1928302UF3412N0049ES	Ocupado	7	5.515	1.884	3.631
144	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-T	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1T	1928302UF3412N0050QP	Ocupado	7	5.515	1.884	3.631
145	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-U	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1U	1928302UF3412N0051WA	Ocupado	8	5.515	1.884	3.631
146	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-V	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1V	1928302UF3412N0052ES	Ocupado	8	5.515	1.884	3.631
147	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-W	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1W	1928302UF3412N0053RD	Ocupado	7	5.515	1.884	3.631
148	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-21	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 21	0727117UF3402N0038QM	Ocupado	30	16.588	5.908	10.679
149	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-22	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 22	0727117UF3402N0039WQ	Ocupado	30	16.588	5.908	10.679
150	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-23	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 23	0727117UF3402N0040MX	Ocupado	30	16.588	5.908	10.679

8.3. Valor Neto Contable de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	Construcciones	Amortización Acumulada	Valor Neto
151	IM-PROPIEDADES INMOB.	GRANADA G-1	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 1	0523101UF3402S0002FR	Libre	26	6.293	893	5.400
152	IM-PROPIEDADES INMOB.	GRANADA G-2	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 2	0523101UF3402S0071HY	Ocupado	26	6.293	893	5.400
153	IM-PROPIEDADES INMOB.	GENERALIFE G-34	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 34	0023102UF3402S0048TG	Ocupado	32	7.981	44	7.937
154	IM-PROPIEDADES INMOB.	GENERALIFE G-35	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 35	0023102UF3402S0049YH	Ocupado	32	7.981	44	7.937
155	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN LUIS P3 L-4-B	Local	Calle Isaac Peral, 7, 0º, 4B	0270901UF0207S0194XL	Ocupado	47	10.000	4.399	5.601
156	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN LUIS P5 L-UNICO	Local	Calle Miraflores, -1º, 1	0270901UF0207S0111OY	Libre	196,35	7.815	2.506	5.309
157	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTEROS SABINILLAS	Trasteros	Calle Miraflores, º,	0270901UF0207S0111OY	Ocupado	112	55.577	13.969	41.608
158	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (21)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 21	001700400UF34C0170BH	Ocupado	10	5.478	3.483	1.994
159	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (22)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 22	001700400UF34C0171ZJ	Ocupado	8	4.382	3.096	1.286
160	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (23)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 23	001700400UF34C0172XK	Ocupado	9	4.930	3.290	1.640
161	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (24)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 24	001700400UF34C0173ML	Ocupado	10	5.478	3.483	1.994
162	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (25)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 25	001700400UF34C0174QB	Ocupado	15	8.216	4.451	3.765
163	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (26)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 26	001700400UF34C0175WZ	Ocupado	13	7.121	4.064	3.057
164	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (27)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 27	001700400UF34C0176EX	Ocupado	14	7.669	4.257	3.411
165	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. A P-1 LOCAL L-1-D	Local	Calle Magdalena, 2, 0º, 1D	001700300UF34C0129ID	Ocupado	113,25	68.087	17.319	50.769
166	INMOBILIARIA MARBELLA	S.FCO. P.4 L-2-3	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, L23	001700400UF34C0177RM	Ocupado	79,17	35.199	5.344	29.855
167	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-4 LOCAL L-2-C	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, 2C	001700400UF34C0099JD	Ocupado	61,26	41.401	5.334	36.067
168	INMOBILIARIA MARBELLA	S.FCO. P.4 L-2-4	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, L24	001700400UF34C0178TQ	Ocupado	83,45	32.413	5.532	26.881
169	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-1	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 31	001700400UF34C0159GA	Ocupado	81,53	150.840	61.636	89.204
170	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-2	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 32	001700400UF34C0160DO	Ocupado	87	141.737	36.998	104.739
171	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-3	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 33	001700400UF34C0161FP	Ocupado	92	141.737	40.018	101.720
172	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (11)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 11	001700400UF34C0163HS	Ocupado	8	3.636	1.336	2.299
173	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (13)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 13	001700400UF34C0165KF	Ocupado	8	3.636	1.336	2.299
174	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (14)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 14	001700400UF34C0166LG	Ocupado	10	11.460	83	11.377
175	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (15)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 15	001700400UF34C0167BH	Ocupado	13	5.908	2.106	3.802
176	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (16)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 16	001700400UF34C0168ZJ	Ocupado	12	5.453	1.952	3.501
177	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (17)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 17	001700400UF34C0169XK	Ocupado	16	7.271	2.568	4.703
178	INMOBILIARIA MARBELLA	GAR-MERCADO 59	Garaje	Avda. Mercado, -1º, 59	1125101UF3412N0076UU	Ocupado	15	19.366	9.102	10.264
179	INMOBILIARIA MARBELLA	GAR-MERCADO 86	Garaje	Avda. Mercado, 0º, 86	1125101UF3412N0294WW	Ocupado	13	19.366	9.102	10.264
180	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-3	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 3	001700400UF34C0003JD	Ocupado	30	10.000	3.145	6.855
181	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-4	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 4	001700400UF34C0004KF	Ocupado	30	10.000	3.145	6.855
182	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-17	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 17	001700400UF34C0017TQ	Ocupado	30	10.000	3.248	6.752
183	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-27	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 27	001700400UF34C0055IR	Ocupado	34	10.000	3.000	7.000
184	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-47	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 47	001700400UF34C0060PY	Ocupado	34	10.000	3.000	7.000
185	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-28	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 28	001700400UF34C0102LG	Ocupado	33	10.000	4.471	5.529
186	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-11	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 11	001700400UF34C0126FP	Ocupado	10	5.000	2.111	2.889
187	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-12	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 12	001700400UF34C0127GA	Ocupado	10	5.000	2.111	2.889
188	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-19	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 19	001700400UF34C0117IR	Ocupado	10	5.000	2.111	2.889
189	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-14	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 14	001700400UF34C0066HS	Ocupado	9	5.000	1.603	3.397
190	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-15	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 15	001700400UF34C0067JD	Ocupado	9	5.000	1.603	3.397
191	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-16	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 16	001700400UF34C0068KF	Ocupado	9	5.000	1.603	3.397
192	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-17	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 17	001700400UF34C0069LG	Ocupado	9	5.000	1.603	3.397
193	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-18	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 18	001700400UF34C0070JD	Ocupado	9	5.000	1.603	3.397

8.3. Valor Neto Contable de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Nº Ref. Catastral	Superficie	Terrenos	Valor Neto
1	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR REAL PANORAMA	3922137UF3432S0001TG	847	150.728	150.728
2	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR URB. LOS OLIVOS 35 B (SOLAR 02)	4549625UF8644N0001WM	512	35.679	35.679
3	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR URB. LOS OLIVOS 35 (SOLAR 03)	4549622UF8644N0001ZM	516	35.679	35.679
4	IM-JARDINES S.FCO.	SUELO S.FCO.SUR (AA-MB-8)	1033901UF3413S0001KQ	8.479	101.572	101.572
5	IM-PROPIEDADES INMOB.	SOLAR CASALLENA (S.ANDRES RABANEDO) Pol.20; Parcela 608	24145A020006080000JU	2.234	15.626	15.626
6		Aprovechamiento Urbanístico edificabilidad 2.888m²			156.215	156.215

[1] *Los activos sombreados en gris corresponden a la cuenta de existencias "Suelos y Aprovechamiento Urbanísticos (AAUU)".*

8.4. Valor de Mercado de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m²)
1	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-3 L-1	Local	Calle Magdalena, 1, Pl:00	001700400UF34C0021YW	Ocupado	199	293.000	1.472
2	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºB	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºB	001700400UF34C0023IR	Ocupado	55	170.000	3.091
3	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºC	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºC	001700400UF34C0024OT	Ocupado	80	214.000	2.675
4	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºD	001700400UF34C0025PY	Ocupado	80	224.000	2.800
5	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P3 1ºE	Vivienda	Calle Magdalena, 1, 1ºE	001700400UF34C0026AU	Ocupado	55	172.000	3.127
6	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºB	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºB	001700400UF34C0093AU	Ocupado	80	228.000	2.850
7	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºC	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºC	001700400UF34C0094SI	Ocupado	80	223.000	2.788
8	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P4 6ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 3, 6ºD	001700400UF34C0095DO	Ocupado	80	222.000	2.775
9	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºA	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºA	001700400UF34C0149IR	Ocupado	80	229.000	2.863
10	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºD	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºD	001700400UF34C0152IR	Ocupado	80	198.000	2.475
11	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.SAN FRANCISCO P5 6ºE	Vivienda	Calle Magdalena, 5, 6ºE	001700400UF34C0153OT	Ocupado	80	199.000	2.488
12	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.MARBELSUN 5º-2	Vivienda	Calle Calvario, 8, 5º2	0925201UF3402N0044EE	Ocupado	80	206.000	2.575
13	IM-JARDINES S.FCO.	VIV.PORTILLO 6ºD	Vivienda	Avda. Ricardo Soriano, 34, 6ºD	0724104UF3402S0186QZ	Ocupado	121	268.000	2.215
14	IM-JARDINES S.FCO.	GAR.PORTILLO G-53	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 34 , -1º,	0724104UF3402S0127YE	Ocupado	54	21.500	398
15	IM-JARDINES S.FCO.	OFIC. PORTILLO 2º-6	Oficina	Avda. Ricardo Soriano, 34, Ofic.2º6	0724104UF3402S0164IT	Ocupado	96	179.000	1.865
16	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 201	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º,	001700600UF34C0288PA	Ocupado	125	265.000	2.120
17	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 202	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, B	001700600UF34C0289AS	Ocupado	65	198.000	3.046
18	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 203	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, C	001700600UF34C0290OP	Ocupado	65	174.000	2.677
19	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 204	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 0º, D	001700600UF34C0291PA	Ocupado	125	265.000	2.120
20	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 211	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, A	001700600UF34C0292AS	Ocupado	126	249.000	1.976
21	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 212	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, B	001700600UF34C0293SD	Ocupado	70	205.000	2.929
22	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 213	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, C	001700600UF34C0294DF	Ocupado	70	196.000	2.800
23	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 214	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, D	001700600UF34C0295FG	Ocupado	126	245.000	1.944
24	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 215	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, E	001700600UF34C0296GH	Ocupado	126	250.000	1.984
25	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 216	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, F	001700600UF34C0297HJ	Ocupado	70	206.000	2.943
26	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 217	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, G	001700600UF34C0298JK	Ocupado	70	197.000	2.814
27	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 218	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 1º, H	001700600UF34C0299KL	Ocupado	126	248.000	1.968
28	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 221	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, A	001700600UF34C0300KL	Ocupado	126	248.000	1.968
29	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 222	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, B	001700600UF34C0301LB	Ocupado	70	197.000	2.814
30	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 223	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, C	001700600UF34C0302BZ	Ocupado	70	197.000	2.814
31	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 224	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, D	001700600UF34C0303ZX	Ocupado	126	252.000	2.000
32	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 225	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, E	001700600UF34C0304XM	Ocupado	126	235.000	1.865
33	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 226	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, F	001700600UF34C0305MQ	Ocupado	70	205.000	2.929
34	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 227	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, G	001700600UF34C0306QW	Ocupado	70	206.000	2.943
35	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 228	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 2º, H	001700600UF34C0307WE	Ocupado	126	256.000	2.032

[1] *Resumen de valores correspondientes al informe de valoración 24-04059 de activos realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*

8.4. Valor de Mercado de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m²)
36	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 231	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, A	001700600UF34C0308ER	Ocupado	126	264.000	2.095
37	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 232	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, B	001700600UF34C0309RT	Ocupado	70	222.000	3.171
38	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 233	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, C	001700600UF34C0310WE	Ocupado	70	221.000	3.157
39	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 234	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, D	001700600UF34C0311ER	Ocupado	126	266.000	2.111
40	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 235	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, E	001700600UF34C0312RT	Ocupado	126	260.000	2.063
41	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 236	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, F	001700600UF34C0313TY	Ocupado	70	190.000	2.714
42	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 237	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, G	001700600UF34C0314YU	Ocupado	70	220.000	3.143
43	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 238	Vivienda	Calle Carlos III, 10, edf."San Francisco-10", 3º, H	001700600UF34C0315UI	Ocupado	126	264.000	2.095
44	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-1	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 1	001700600UF34C0246ER	Ocupado	30	16.000	533
45	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-2	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 2	001700600UF34C0247RT	Ocupado	26	16.000	615
46	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-3	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 3	001700600UF34C0248TY	Ocupado	26	16.000	615
47	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-4	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 4	001700600UF34C0249YU	Ocupado	26	16.000	615
48	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-5	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 5	001700600UF34C0250RT	Ocupado	26	16.000	615
49	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-6	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 6	001700600UF34C0251TY	Ocupado	26	16.000	615
50	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-7	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 7	001700600UF34C0252YU	Ocupado	26	16.000	615
51	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-8	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 8	001700600UF34C0253UI	Ocupado	26	16.000	615
52	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-9	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 9	001700600UF34C0254IO	Ocupado	26	16.000	615
53	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-10	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 10	001700600UF34C0255OP	Ocupado	26	16.000	615
54	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-11	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 11	001700600UF34C0256PA	Ocupado	26	16.000	615
55	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-12	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 12	001700600UF34C0257AS	Ocupado	35	16.000	457
56	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-13	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 13	001700600UF34C0258SD	Ocupado	35	16.000	457
57	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-14	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 14	001700600UF34C0259DF	Ocupado	26	16.000	615
58	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-15	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 15	001700600UF34C0260AS	Ocupado	26	16.000	615
59	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-16	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 16	001700600UF34C0261SD	Ocupado	26	16.000	615
60	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-17	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 17	001700600UF34C0262DF	Ocupado	26	16.000	615
61	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-18	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 18	001700600UF34C0263FG	Ocupado	26	16.000	615
62	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-19	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 19	001700600UF34C0264GH	Ocupado	26	16.000	615
63	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-20	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 20	001700600UF34C0265HJ	Ocupado	26	16.000	615
64	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-21	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 21	001700600UF34C0266JK	Ocupado	26	16.000	615
65	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-22	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 22	001700600UF34C0267KL	Ocupado	26	16.000	615
66	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-23	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 23	001700600UF34C0268LB	Ocupado	26	16.000	615
67	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-24	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 24	001700600UF34C0269BZ	Libre	30	16.000	533
68	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-25	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 25	001700600UF34C0270KL	Ocupado	29	16.000	552
69	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-26	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 26	001700600UF34C0271LB	Ocupado	29	16.000	552

[1] *Resumen de valores correspondientes al informe de valoración 24-04059 de activos realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*

8.4. Valor de Mercado de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m²)
70	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-27	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 27	001700600UF34C0272BZ	Ocupado	29	16.000	552
71	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-28	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 28	001700600UF34C0273ZX	Ocupado	29	16.000	552
72	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 G-29	Garaje	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, 29	001700600UF34C0274XM	Ocupado	29	16.000	552
73	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO-10 TRAST.-A	Trastero	Calle Carlos III, 10, edf. "San Francisco-10", -1º, A	001700600UF34C0275MQ	Libre	12	17.500	1.458
74	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-32	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 32	0523301UF3402S0034XR	Ocupado	26	17.100	865
75	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-33	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 33	0523301UF3402S0035MT	Ocupado	26	17.100	865
76	IM-JARDINES S.FCO.	ARIAS MALDONADO G-34	Garaje	Avda. Arias Maldonado, Parking, -2º, 34	0523301UF3402S0036QY	Ocupado	26	17.100	865
77	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-25	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 25	001700300UF34C0065YA	Ocupado	26	16.000	615
78	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-33	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 33	001700300UF34C0005PG	Ocupado	26	16.000	615
79	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-34	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 34	001700300UF34C0006AH	Ocupado	26	16.000	615
80	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-43	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 43	001700300UF34C0015JX	Ocupado	26	16.000	615
81	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-45	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 45	001700300UF34C0017LQ	Ocupado	26	16.000	615
82	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO A G-62	Garaje	Calle Magdalena, Edf. San Francisco A, -2º, 62	001700300UF34C0034US	Ocupado	26	16.000	615
83	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-22	Garaje	Calle Carlos III, 2, -1º, 22	001700600UF34C0051XM	Ocupado	45,32	16.000	353
84	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-29	Garaje	Calle Carlos III, 2, -1º, 29	001700600UF34C0058YU	Ocupado	22	16.000	727
85	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-83	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 83	001700600UF34C0105JK	Ocupado	29	16.000	552
86	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-85	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 85	001700600UF34C0107LB	Ocupado	29	16.000	552
87	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-91	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 91	001700600UF34C0113XM	Ocupado	29	16.000	552
88	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-92	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 92	001700600UF34C0114MQ	Ocupado	29	16.000	552
89	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-93	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 93	001700600UF34C0115QW	Ocupado	29	16.000	552
90	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-94	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 94	001700600UF34C0116WE	Ocupado	29	16.000	552
91	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 G-95	Garaje	Calle Carlos III, 2, SMº, 95	001700600UF34C0117ER	Ocupado	29	16.000	552
92	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P7 TRAST-96	Trastero	Calle Carlos III, 2, SMº, 96	001700600UF34C0118RT	Ocupado	29	24.700	852
93	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P8 G-EX-2	Garaje	Calle Carlos III, 6, 0º, 2	001700600UF34C0178MQ	Ocupado	10	11.000	1.100
94	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P8 TRST.-D	Trastero	Calle Carlos III, 6, -1º, D	001700600UF34C0171HJ	Ocupado	25	21.900	876
95	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-5	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 5	001700600UF34C0205BZ	Ocupado	24	16.000	667
96	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-6	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 6	001700600UF34C0206ZX	Ocupado	24	16.000	667
97	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-13	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 13	001700600UF34C0213WE	Libre	22	16.000	727
98	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-14	Garaje	Calle Carlos III, 8, -1º, 14	001700600UF34C0214ER	Ocupado	22	16.000	727
99	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-EX-1	Garaje	Calle Carlos III, 8, 0º, 1	001700600UF34C0219IO	Ocupado	23	11.000	478
100	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P9 G-EX-2	Garaje	Calle Carlos III, 8, 0º, 2	001700600UF34C0220YU	Ocupado	23	11.000	478
101	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-4	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 34	001700400UF34C0162GA	Ocupado	130	202.000	1.554
102	IM-JARDINES S.FCO.	NAVE 01 POLIGONO COSTA SOL	Nave Industrial	Calle Platino Pg La Ermita 18, 0º, 1	2728102UF3422N0001AE	Ocupado	215	290.000	1.349
103	IM-JARDINES S.FCO.	LOC.SAN FRANCISCO P-5 L-3-A	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 3A	001700400UF34C0158FP	Libre	131	213.700	1.631
104	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1	001700600UF34C0025TY	Libre	295	411.000	1.393
105	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-A	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1A	001700600UF34C0138KL	Libre	106	172.900	1.631

[1] *Resumen de valores correspondientes al informe de valoración 24-04059 de activos realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*

8.4. Valor de Mercado de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m²)
106	IM-JARDINES S.FCO.	SAN FRANCISCO P.6 LOCAL L-1-B	Local	Calle Carlos III, 2, 0º, 1B	001700600UF34C0139LB	Libre	152	245.600	1.616
107	IM-PROPIEDADES INMOB.	VIV.BEL-AIR H-13	Vivienda	Calle Oregano, Urb. Bel-Air, 2º, 13	7081502UF1378S0015SM	Ocupado	120	278.000	2.317
108	IM-PROPIEDADES INMOB.	VIV.MARQUES SALAMANCA 4ºD	Vivienda	Avda. Ricado Soriano, 12, 4ºD, 4º, D	1024210UF3412S0260GI	Ocupado	68	244.000	3.588
109	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA OFIC.2-8	Oficina	Avda. Ricado Soriano, 12, Ofic.2º8, 2º, 8	1024210UF3412S0243RB	Ocupado	70	121.000	1.729
110	IM-PROPIEDADES INMOB.	CAMINO MOLINO (SUELO)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,	3424115UF3432S0001EG				
111	IM-PROPIEDADES INMOB.	POZO "LA MAQUILA" (1/3 parte)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,	0	Ocupado	2.487	2.240.000	901
112	IM-PROPIEDADES INMOB.	CAMINO MOLINO (VIV.VILLACASA)	Villa y Parcela	Calle Cristo de los Molinos, 25B, "VillaCasa Marbella", º,	3424112UF3432S0001XG				
113	IM-PROPIEDADES INMOB.	DELFIN L-3	Trasteros	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), 0º, 3	0823203UF3402S0007JO 0823203UF3402S0004FY	Ocupado	354,19	547.000	1.544
114	IM-PROPIEDADES INMOB.	DELFIN L-4 SOT	Trastero	Calle Sierra Blanca, 3 (cl Alonso de Bazan), -1º, 4	0823203UF3402S0004FY	Ocupado			
115	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL L-2-A	Local	Calle Vazquez Clavel, 23, 0º, A2	1928302UF3412N0003GQ	Libre	160	258.600	1.616
116	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-6 OFIC.ALTA	Oficina	Avda. Arias de Velasco, 31, 0º, 6	1131103UF3413S0036SR	Libre	92,86	119.900	1.291
117	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-6 OFIC.BAJA	Oficina	Avda. Arias de Velasco, 31, -1º, 6	1131103UF3413S0030YZ	Libre	88,54	114.400	1.292
118	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-13	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 13	1131103UF3413S0064IM	Ocupado	58	144.000	2.483
119	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-15	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 15	1131103UF3413S0066PW		60	89.741	1.496
120	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-16	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 16	1131103UF3413S0067AE	Ocupado	77	115.168	1.496
121	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-17	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 17	1131103UF3413S0068SR		180	269.224	1.496
122	IM-PROPIEDADES INMOB.	LAS PALOMAS L-18	Local	Avda. Arias de Velasco, 33, 0º, 18	1131103UF3413S0069DT		96	143.586	1.496
123	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARBELSUN G-210	Garaje	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 10	0925201UF3402N0337II	Ocupado	27	22.000	815
124	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARBELSUN G-214	Garaje	Calle Jacinto Benavente, 10, -2º, 14	0925201UF3402N0341OO	Ocupado	27	22.000	815
125	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL G-5	Garaje	Calle Vázquez Clavel, 23, SMº, 5	1928302UF3412N0023YG	Ocupado	24	22.000	917
126	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA G-21	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 21	1024210UF3412S0021TZ	Ocupado	30	21.500	717
127	IM-PROPIEDADES INMOB.	MARQUES SALAMANCA G-22	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 12, -1º, 22	1024210UF3412S0022YX	Ocupado	30	21.500	717
128	IM-PROPIEDADES INMOB.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-B	Trastero	Calle Carlos III, 4, -1º, 22B	001700600UF34C0141KL	Ocupado	16	25.600	1.600
129	IM-PROPIEDADES INMOB.	SAN FRANCISCO P7 TRAST.-22-C	Trastero	Calle Carlos III, 4, -1º, 22C	001700600UF34C0142LB	Ocupado	16	25.600	1.600
130	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-E	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1E	1928302UF3412N0033DX	Ocupado	7	13.000	1.857
131	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-F	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1F	1928302UF3412N0034FM	Ocupado	7	13.000	1.857
132	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-G	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1G	1928302UF3412N0035GQ	Ocupado	11	16.000	1.455
133	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-H	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1H	1928302UF3412N0036HW	Ocupado	11	16.000	1.455
134	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-I	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1I	1928302UF3412N0037JE	Ocupado	9	13.000	1.444
135	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-J	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1J	1928302UF3412N0038KR	Ocupado	6	14.000	2.333
136	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-L	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1L	1928302UF3412N0040JE	Ocupado	6	15.000	2.500
137	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-M	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1M	1928302UF3412N0042LT	Ocupado	9	18.000	2.000
138	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-N	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1N	1928302UF3412N0043BY	Ocupado	9	18.000	2.000
139	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Ñ	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Ñ	1928302UF3412N0044ZU	Ocupado	5	12.000	2.400
140	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-O	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1O	1928302UF3412N0045XI	Ocupado	6	15.000	2.500

[1] *Resumen de valores correspondientes al informe de valoración 24-04059 de activos realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*

8.4. Valor de Mercado de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m²)
141	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-P	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1P	1928302UF3412N0046MO	Ocupado	12	20.000	1.667
142	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-Q	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1Q	1928302UF3412N0047QP	Ocupado	7	17.000	2.429
143	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-S	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1S	1928302UF3412N0049ES	Ocupado	7	13.000	1.857
144	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-T	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1T	1928302UF3412N0050QP	Ocupado	7	17.000	2.429
145	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-U	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1U	1928302UF3412N0051WA	Ocupado	8	17.000	2.125
146	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-V	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1V	1928302UF3412N0052ES	Ocupado	8	17.000	2.125
147	IM-PROPIEDADES INMOB.	VAZQUEZ CLAVEL TRAST. 1-W	Trasteros	Trasteros Vázquez Calvel, SMº, 1W	1928302UF3412N0053RD	Ocupado	7	17.000	2.429
148	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-21	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 21	0727117UF3402N0038QM	Ocupado	30	22.000	733
149	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-22	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 22	0727117UF3402N0039WQ	Ocupado	30	22.000	733
150	IM-PROPIEDADES INMOB.	REAL LA ERMITA G-23	Garaje	Avda. Huerta Belón, 7, -1º, 23	0727117UF3402N0040MX	Ocupado	30	22.000	733
151	IM-PROPIEDADES INMOB.	GRANADA G-1	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 1	0523101UF3402S0002FR	Libre	26	21.500	827
152	IM-PROPIEDADES INMOB.	GRANADA G-2	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 43, -1º, 2	0523101UF3402S0071HY	Ocupado	26	21.500	827
153	IM-PROPIEDADES INMOB.	GENERALIFE G-34	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 34	0023102UF3402S0048TG	Ocupado	32	21.500	672
154	IM-PROPIEDADES INMOB.	GENERALIFE G-35	Garaje	Avda. Ricardo Soriano, 61, -1º, 35	0023102UF3402S0049YH	Ocupado	32	21.500	672
155	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN LUIS P3 L-4-B	Local	Calle Isaac Peral, 7, 0º, 4B	0270901UF0207S0194XL	Ocupado	47	174.000	3.702
156	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN LUIS P5 L-UNICO	Local	Calle Miraflores, -1º, 1	0270901UF0207S0111OY	Libre	196,35	290.800	1.481
157	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTEROS SABINILLAS	Trasteros	Calle Miraflores, º,	0270901UF0207S0111OY	Ocupado	112	239.000	2.136
158	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (21)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 21	001700400UF34C0170BH	Ocupado	10	15.000	1.561
159	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (22)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 22	001700400UF34C0171ZJ	Ocupado	8	13.700	1.747
160	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (23)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 23	001700400UF34C0172XK	Ocupado	9	14.600	1.676
161	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (24)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 24	001700400UF34C0173ML	Ocupado	10	15.400	1.560
162	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (25)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 25	001700400UF34C0174QB	Ocupado	15	19.100	1.246
163	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (26)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 26	001700400UF34C0175WZ	Ocupado	13	18.100	1.351
164	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (27)	Trastero	Calle Magdalena, 3, 0º, 27	001700400UF34C0176EX	Ocupado	14	18.000	1.298
165	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. A P-1 LOCAL L-1-D	Local	Calle Magdalena, 2, 0º, 1D	001700300UF34C0129ID	Ocupado	113,25	193.000	1.704
166	INMOBILIARIA MARBELLA	S.FCO. P.4 L-2-3	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, L23	001700400UF34C0177RM	Ocupado	79,17	130.000	1.642
167	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-4 LOCAL L-2-C	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, 2C	001700400UF34C0099JD	Ocupado	61,26	111.000	1.812
168	INMOBILIARIA MARBELLA	S.FCO. P.4 L-2-4	Local	Calle Magdalena, 3, 0º, L24	001700400UF34C0178TQ	Ocupado	83,45	137.000	1.642
169	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-1	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 31	001700400UF34C0159GA	Ocupado	81,53	151.000	1.852
170	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-2	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 32	001700400UF34C0160DO	Ocupado	87	156.000	1.793
171	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FCO. B P-5 LOCAL L-3-3	Local	Calle Magdalena, 5, 0º, 33	001700400UF34C0161FP	Ocupado	92	142.000	1.543
172	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (11)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 11	001700400UF34C0163HS	Ocupado	8	14.300	1.750
173	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (13)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 13	001700400UF34C0165KF	Ocupado	8	13.300	1.750
174	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (14)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 14	001700400UF34C0166LG	Ocupado	10	12.600	1.302
175	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (15)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 15	001700400UF34C0167BH	Ocupado	13	17.900	1.354

[1] *Resumen de valores correspondientes al informe de valoración 24-04059 de activos realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*

8.4. Valor de Mercado de los Activos a 31/12/2024

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Clase de uso	Dirección	Nº Ref. Catastral	Estado	Sup. construida (m²)	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m²)
176	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (16)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 16	001700400UF34C0168ZJ	Ocupado	12	17.900	1.458
177	INMOBILIARIA MARBELLA	TRASTER. S.FCO. P.4 (17)	Trastero	Calle Magdalena, 4, 0º, 17	001700400UF34C0169XK	Ocupado	16	19.600	1.197
178	INMOBILIARIA MARBELLA	GAR-MERCADO 59	Garaje	Avda. Mercado, -1º, 59	1125101UF3412N0076UU	Ocupado	15	22.000	1.467
179	INMOBILIARIA MARBELLA	GAR-MERCADO 86	Garaje	Avda. Mercado, 0º, 86	1125101UF3412N0294WW	Ocupado	13	22.000	1.692
180	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-3	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 3	001700400UF34C0003JD	Ocupado	30	16.000	533
181	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-4	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 4	001700400UF34C0004KF	Ocupado	30	16.000	533
182	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.3 G-17	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 17	001700400UF34C0017TQ	Ocupado	30	16.000	533
183	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-27	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 27	001700400UF34C0055IR	Ocupado	34	16.000	471
184	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-47	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 47	001700400UF34C0060PY	Ocupado	34	16.000	471
185	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-28	Garaje	Calle Magdalena, 1, -1º, 28	001700400UF34C0102LG	Ocupado	33	16.000	485
186	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-11	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 11	001700400UF34C0126FP	Ocupado	10	11.000	1.100
187	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-12	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 12	001700400UF34C0127GA	Ocupado	10	11.000	1.100
188	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.5 G-EXT-19	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 19	001700400UF34C0117IR	Ocupado	10	11.000	1.100
189	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-14	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 14	001700400UF34C0066HS	Ocupado	9	11.000	1.222
190	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-15	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 15	001700400UF34C0067JD	Ocupado	9	11.000	1.222
191	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-16	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 16	001700400UF34C0068KF	Ocupado	9	11.000	1.222
192	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-17	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 17	001700400UF34C0069LG	Ocupado	9	11.000	1.222
193	INMOBILIARIA MARBELLA	SAN FRANCISCO B P.4 G-EXT-18	Garaje	Calle Magdalena, 1, 0º, 18	001700400UF34C0070JD	Ocupado	9	11.000	1.222
		TOTAL						**19.338.220**	

Nº	Empresa propietaria	Denominación Inmueble	Nº Ref. Catastral	Superficie	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE MERCADO (€/m²)
1	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR REAL PANORAMA	3922137UF3432S0001TG	847	227.000	
2	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR URB. LOS OLIVOS 35 B (SOLAR 02)	4549625UF8644N0001WM	512	186.000	
3	IM-JARDINES S.FCO.	SOLAR URB. LOS OLIVOS 35 (SOLAR 03)	4549622UF8644N0001ZM	516	186.000	
4	IM-JARDINES S.FCO.	SUELO S.FCO.SUR (AA-MB-8)	1033901UF3413S0001KQ	8.479	142.300	
5	IM-PROPIEDADES INMOB.	SOLAR CASALLENA (S.ANDRES RABANEDO) Pol.20; Parcela 608	24145A020006080000JU	2.234	21.410	
6		Aprovechamiento Urbanístico edificabilidad 2.888m²			452.223	
					1.214.933	

[1] *Los activos sombreados en gris corresponden a la cuenta de existencias "Suelos y Aprovechamiento Urbanísticos (AAUU)".*

[2] *Resumen de valores correspondientes al informe de valoración 24-04059 de activos realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.*

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

gesvalt®

gesvalt®

Manuel Sánchez San José
Corporate Finance Director

T. +34 91 457 60 57 Ext.10436
M. +34 689 158 633
msanjose@gesvalt.es

Rafael Paniagua Gisbert
Corporate Finance Associate

T. +34 91 457 60 57 Ext.10594
rpaniagua@gesvalt.es

ANEXO V Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Índice

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD 3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO 4
3. ESTRUCTURA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD 5
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS 9
5. ACTIVIDADES DE CONTROL 12
6. INFORMACIÓN COMUNICACIÓN DE LA INFORM. FINAN. 15
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN 15

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.

"Inmobiliaria Marbella, SOCIMI, S.A." (en adelante la "**Sociedad**") es una sociedad de nacionalidad española con CIF número A-19.465.525, constituida por tiempo indefinido y con domicilio social en Marbella (Málaga), Avenida Arias de Velasco, 31, Bajo-Oficina.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "IM Marbella Group Real Estate 2024, S.A." por medio de escritura otorgada el día 19 de septiembre de 2024 ante el Notario de Marbella (Málaga), D. Joaquín María Crespo Candela, bajo el número 4.061 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Folio electrónico, Sección 8, Hoja MA-185.933, Inscripción 1ª.

Con fecha 25 de septiembre de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, acordó por unanimidad la aplicación y acogimiento el régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Compañías Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "**Ley de SOCIMI**"). Dicho acuerdo fue debidamente comunicado a las Autoridades Fiscales con fecha 26 septiembre de 2024.

Con fecha 20 de marzo de 2025, la junta general de accionistas de la Sociedad, aprobó por unanimidad modificar la denominación social de la Sociedad, pasando ésta a ser la que se detalla a continuación: "Inmobiliaria Marbella, SOCIMI, S.A.". El acuerdo relativo a la modificación del artículo 1º de los estatutos sociales ("Artículo 1.- Denominación"), fue elevado a público el 20 de marzo de 2025, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Marbella (Málaga), D. Joaquín María Crespo Candela, bajo el número 1.310 de su protocolo.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- La tenencia de acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras sociedades no residentes en territorio español que tenga el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de los beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de los beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado en el Mercado Inmobiliario, o la norma que la sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital social de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La actividad principal es la de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia, que se corresponde con el CNAE 6820.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO.

En este documento se informa de la estructura organizativa y del sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La estructura organizativa es un elemento esencial dado que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la sociedad se organizan para generar la información pública.

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el

cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de esta de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos.

La composición actual del Consejo de Administración es de CINCO (5) miembros, que a continuación se detallan:

- Presidente: D. Manuel Álvarez Fernández.
- Secretario: D. Javier Álvarez Fernández.
- Vocal: D. José Luis Álvarez Fernández.
- Vocal: D. Antonio Álvarez Fernández.
- Vocal: Dª. María del Carmen Álvarez Fernández.

Todos ellos constan como consejeros delegados mancomunados, pudiendo ejercer las facultades delegadas de forma mancomunadas dos (2) a dos (2), cualquiera de ellos.

El cargo de administrador es por un plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces con el mismo límite de plazo, salvo cuando se realice para cubrir una vacante.

3. ESTRUCTURA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad está bajo las directrices del Área de Administración y Finanzas. A su vez, el consejo de la compañía establece una rigurosa vigilancia sobre ambos mecanismos.

Con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho Control Interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones de los activos inmobiliarios en cartera. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía planea continuar su expansión preferentemente dentro de la Comunidad Andaluza, no descartando otras inversiones fuera de la misma.

Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con dilatada experiencia en sus respectivas áreas con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera (Secretario y Presidente) incluyen las siguientes capacidades:

- Por parte del Secretario: Formación Universitaria en Económicas y Empresariales, y por parte del Presidente: Formación de Alta Dirección de Empresas en Escuelas de Negocios Privadas.
- Experiencia en Dirección Financiera.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de cada una de las áreas. Cada uno de ellos se encarga que la información de su área esté totalmente actualizada para el proceso de toma de decisiones. Toda información que llega a la empresa es meticulosamente almacenada digitalmente para que esté disponible de un modo rápido y eficaz en el momento en que ésta se requiera. En caso de recepcionar documentos físicos, éstos se digitalizan para que dicha información esté rápidamente en el sistema. Todos los miembros trabajan sobre una misma base de datos en la red (Dropbox), independientemente de dónde se encuentren. De esta forma nos aseguramos de trabajar siempre con la información actualizada.

Como hemos comentado anteriormente, cada área se organiza en torno a Dropbox organizando sus documentos:

- Área Dirección General:
    - Las funciones que destacar son:
        - Elegir, definir y dirigir la estrategia y política general de la empresa a corto, medio y largo plazo garantizando un crecimiento rentable acorde con los objetivos y el refuerzo de la imagen y posición de la empresa en el mercado.
        - Decidir las estrategias, políticas y objetivos de cada área, así como la correcta coordinación entre ellas.
        - Participar en la identificación, valoración y puesta en marcha de nuevas inversiones.
        - Racionalizar los procesos internos y optimizar la estructura de la empresa.
        - Presentación al Consejo de Administración del informe de la situación de la empresa, de la explotación y de las previsiones.
        - Establecer objetivos y elaborar propuestas que garanticen el aumento de la cifra de negocio y su rentabilidad.
        - Representar institucionalmente a la compañía.

- Área financiera:
    - Las funciones más importantes que el área realizas son:
        - Gestión del proceso Contable y Administrativo, incluyendo facturación, cobros y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
        - Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa.
        - Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
        - Apoyo en la planificación financiero del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.
        - Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.

- Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.
- Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.
- Gestión de la documentación de Inversión Extranjera.
- Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
- Mejoras en el proceso de control de gestión.
- Inclusión de presupuestos y métricas en el ERP.
- Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.

- Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:
  - Procedimientos de Cierre Financiero Periódico.
  - Procedimiento de Emisión de Facturas a clientes.
  - Procedimiento de Recepción, contabilización y Pago de facturas recibidas.
  - Procedimiento de Dinero de Caja.
  - Procedimiento de Impago de Clientes.
- Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:
  - Recolección de la Información para configurar los Estados Financieros, tendiendo en cuenta la clasificación de los elementos que los conforman: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos.
  - Homogeneización de la Información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los usuarios que la necesiten utilizar.
  - Identificación de los métodos de análisis:
  - Análisis Vertical: para comparar las cifras de un solo periodo y obtener así el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
  - Análisis Horizontal: para determinar variaciones de los estados financieros de un ejercicio a otro.
  - Análisis financiero:
    - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de

los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.

- Se analizan los KPI más importantes para la Sociedad: Ebitda, Roe, ...

- Plan Financiero:
  - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
  - Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
  - Se elabora a la vez el Cash Flow anual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.

4. EVALUACIÓN DE RIEGOS.

Por su naturaleza, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto externos como internos. Estos riesgos se enmarcan como factores que pueden impactar negativamente en los objetivos y estrategias adoptados y aprobados por Dirección. Por ello, se ha realizado un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afecta a la fiabilidad de la información financiera.

Tras el análisis tanto de los objetivos estratégicos, operativos y financieros, y de los factores internos y externos, y teniendo en cuenta la tolerancia del riesgo asumible, se han identificado los siguientes riesgos más relevantes:

- Riesgos del Sector Inmobiliario: incertidumbres del comportamiento de la competencia, incertidumbres de decisiones políticas e impacto de los ciclos del sector.
- Riesgos Operativos: posibles cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, situaciones de conflictos de interés.
- Riesgos de la situación macroeconómica: incremento de los niveles de

desempleo.

- Riesgos Financieros: posibles dificultades para la obtención de financiación para desarrollar determinados proyectos, mantener el nivel de endeudamiento.
- Riesgos Fiscales: posibles modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de las Socimi.

El departamento financiero lleva a cabo de forma periódica, una evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, destacando como más importantes para la fiabilidad de la información financiera los siguientes:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad.
- Pago y tratamiento de inversiones y gastos.
- Impagos y Gestión de Morosidad.
- Fraude.
- Riesgos LOPD.

A continuación, se detallan y evalúan los riesgos mencionados:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad:

  En el proceso de adquisición de los activos está plenamente involucrado el departamento financiero, el cual se encarga, entre otras cosas, de la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, de la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y edificación), así como la fijación de las vidas útiles de cada elemento. Éstos se analizan junto con el personal técnico y se consensua con los auditores para evitar cualquier tipo de discrepancia.

- Pago y tratamiento de inversiones y gastos:
  - La Sociedad considera relevante el establecimiento de un correcto flujo de aprobación de inversiones y gastos. Por ello se le da una importancia excepcional al tratamiento y gestión de inversiones y de gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables.
  - El Departamento financiero junto con Gerencia, establece y define las políticas de capitalización y las políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable. Es monitorizado de manera mensual, con

un mayor nivel de vigilancia en los cierres de cada semestre para la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales. De esta manera, cada factura recibida por la Sociedad es supervisada por el responsable del Departamento que originó la compra, y una vez aprobada se registra en el sistema por parte del departamento de administración. En la revisión mensual, el responsable del Departamento financiero contrasta todas estas facturas para asegurar que no ha habido ningún error tanto en la supervisión como en el registro contable.

- El procedimiento del control de los pagos, desde el departamento financiero se asume la vigilancia de dos aspectos:
  - Asegurar que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas por el responsable del departamento originado del gasto.
  - Existencia de una adecuada segregación de funciones de tal forma que la persona que introduce los pagos en el sistema no tiene permisos de pagos de estos. De esta manera se evitan situaciones de fraude.

- Impagos y gestión de la morosidad:
  - La Sociedad interpreta la morosidad como uno de los principales riesgos operativos y por este motivo se establecen dos mecanismos con el fin de minimizar los posibles impagos. Por un lado, existe un proceso de Scoring para evaluar la conveniencia de un determinado operador mediante el examen de su información financiera. Por otro lado, en el momento que se conoce un impago o retraso en el cobro, la Sociedad ha establecido un protocolo de comunicaciones tanto interno como externo para solventar la situación:
    - Mensualmente, el departamento financiero envía un estado de situación de la deuda por cliente y centro al departamento comercial. Es el departamento comercial, siempre en continua colaboración con el departamento de administración, el que establece comunicación con el operador, reclamando el pago de manera amistosa. En caso de que hayan transcurrido seis meses desde dicha reclamación sin que haya sido atendida, el

departamento comercial se pone en contacto con el despacho jurídico con el fin de enviarle un burofax insistiendo en que, si la deuda no es atendida en el plazo de un mes, se iniciarán las acciones judiciales y procesales. Si aun así la deuda no fuere atendida en un tiempo prudencial, se procederían a ejecutar las garantías si las hubiera o al desalojo del inmueble.

- Fraude:
    - Se trata de un riesgo que la Sociedad identifica como muy relevante, puesto que el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente el patrimonio, los flujos de efectivo y la situación financiera hace la Sociedad adopte medidas para que se evite. Las formas de evitarlo son:
        - Manteniendo un férreo sistema de control interno por parte del departamento financiero y que involucra al resto de departamentos.
        - Realizando las auditorías de las cuentas anuales de la Sociedad y llevando a cabo las revisiones semestrales por parte de la firma de auditoría independiente contratada.

- Riesgos LOPD:
    - Derivado de la propia actividad de la Sociedad, el manejo de datos de máxima cobertura de seguridad por la LOPD establece los protocolos que se siguen, controlan y auditan periódicamente con el fin de evitar fugas de datos o bien accesos no autorizados a datos sensibles cedidos o generados por la propia compañía.
    - En la propia normativa implantada por la Sociedad se especifican los controles y mecanismos que garantizan el cumplimiento de la LOPD en toda su extensión, así como los Comités de gestión para la aplicación de esta.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL.

La Sociedad entiende por control, toda aquella actividad que se lleva a cabo por parte de Gerencia que suponga asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas por Dirección para minimizar los riesgos que supongan un impacto relevante en los

objetivos y que puede llevar a fraude o errores en la información financiera reportada tanto internamente como a terceros.

- Planificación y Presupuestación:
    - La Dirección de la Sociedad se encarga de elaborar anualmente unos presupuestos acordes al Plan aprobado por el Consejo de Administración. Estos presupuestos anuales se revisan y aprueban por el Consejo de Administración.
    - El departamento financiero y Dirección realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de estos.

- Dirección Financiera:
    - La información financiera es esencial, tanto para una gestión sana y creadora de valor, como para ofrecer a la Dirección una información adecuada para la toma de decisiones. Una de las responsabilidades de la Dirección Financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio, conformes a la reglamentación en vigor.
    - Asimismo, el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la Sociedad. Para facilitar la difusión y la aplicación de estas normas, se han realizado manuales para cada proceso crítico de la Sociedad, así como un manual al uso para garantizar la homogeneidad de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.
    - El procedimiento de facturación está vinculado al Departamento de Administración, emitiéndose la factura correspondiente a cada operador según las condiciones pactadas en el acuerdo comercial (a principio de mes generalmente). Su contabilización es automática.

- Servicios Profesionales Externos:
    - La Sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados de auditoría fiscal, así como otros servicios tales como servicios de asesoramiento en materia mercantil y servicios valorativos.

La Sociedad tiene integrados en la organización los servicios propios de asesoría contable, laboral y otros servicios generales, no recurriendo a terceros externos al no resultar necesario.

- Proceso de Cierres y Reporting:
    - Para el control de la información financiera, se realizan una serie de reportes mensuales tanto para la Dirección como para el Consejo de Administración y para la Junta de Accionistas.
    - El Área financiera elabora estos reportes utilizando para ello el programa contable, donde se introducen todos los asientos contables con el fin de elaborar tanto un Balance como una Cuenta de Explotación. La Cuenta de Explotación es dividida a su vez por cada uno de los centros de coste que componen la empresa, con el fin de poder realizar análisis exhaustivos por centros. Esta información es analizada por la Dirección para la toma de decisiones, ya que se compara con el presupuesto anual, viendo ratios de cumplimiento.
    - Una vez obtenidos dichos informes, se prepara un informe para el Consejo de Administración mediante gráficos para el análisis tanto del Balance de Situación como de la Cuenta de Explotación, así como el análisis de los costes e ingresos por metro cuadrado, el impacto que puedan haber tenido las acciones de marketing o la situación de la deuda financiera.
    - Partiendo de dicho informe, se prepara otro informe para la Junta de Accionistas. Este informe, contiene los análisis más importantes realizados por el Consejo de Administración, pero añadiendo comentarios explicativos de lo acontecido durante el mes que se está analizando.
    - Las Cuentas Anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por el director Financiero y el presidente del Consejo. El Consejo de Administración recoge los estados financieros con la debida antelación para realizar una profunda lectura de estos. En caso de duda o discrepancia, el Consejo de Administración expone estas dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables,

las cuales son explicadas debidamente bien por el consejero delegado como por el director Financiero.

- El director Financiero mantiene una fluida y permanente comunicación con los auditores de cuentas a lo largo del ejercicio, con el fin de consensuar determinados tratamientos contables que resultaran complejos y que pudieran dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Tal y como se ha explicado en este documento, la Sociedad realiza cierres semestrales y anuales, así como también elabora las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. A través del área Financiera, la Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y trayectoria de la Sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales de Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A. y Revisiones Limitadas son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.

La información es un factor fundamental para poder desarrollar las labores de control interno por parte de la Sociedad. Para que la información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la empresa, debe ser fiable y de calidad.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El presidente del Consejo de Inmobiliaria Marbella Socimi, S.A. mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente. Dicho reporte sirve para realizar una revisión de las principales ratios de la Sociedad y ver su evolución.

El Área de Administración y Finanzas lleva a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración. El constante contacto por parte del departamento financiero con el presidente del Consejo, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Scaleup.

En, Marbella a 4 de julio de 2025

"Inmobiliaria Marbella, SOCIMI, S.A."

27336666Q JAVIER ALVAREZ (R: A19465525)

Firmado digitalmente por 27336666Q JAVIER ALVAREZ (R: A19465525)
Fecha: 2025.07.10 11:43:31 +02'00'