

DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE ALDICER RE SOCIMI, S.A.



MARZO 2026

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (el **"Documento"** o **"DIAM"**) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (**"BME Scaleup"** o el **"Mercado"**) de la totalidad de las acciones de Aldicer RE Socimi, S.A. (**"ALDICER"** o la **"Sociedad"** o el **"Emisor"** o la **"Compañía"**) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la **"Circular 1/2025"**), designándose a GVC GAESCO VALORES, S.V. S.A. como asesor registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 y la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la **"Circular 4/2023"**).

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad. Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la **"CNMV"**) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Sociedad y sus administradores.

El Mercado se limita a revisar que la información incluida en este Documento es completa, consistente y comprensible.

GVC GAESCO VALORES, S.V. S.A. ("**GVC Gaesco**") con domicilio social en Calle Fortuny 17, Madrid y provista de N.I.F. número A-62132352, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.672, Folio 212, Hoja M-657.514, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en el segmento 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.

DECLARA

Primero. Ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

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

Tercero. Ha revisado la información y entiende que, en su leal saber y entender, cumple con la normativa aplicable, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

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

1.	Información general y relativa a la Compañía y su negocio.....	6
1.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	6
1.2.	Auditor de cuentas de la sociedad	6
1.3.	Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social	6
1.4.	Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas	8
1.5.	Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo	10
1.6.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.....	12
1.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)	14
1.7.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	18
1.8.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor ..	19
1.9.	Información financiera.....	19
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 ..	19
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	23
1.9.3.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor	23
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	23
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

.....	24
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.....	24
1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente	24
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor.....	25
1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	25
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.....	25
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.....	26
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. 26	
1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.	27
1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección 27	
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	27
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.....	28
1.16. Declaración sobre el capital circulante	28
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía	28
1.18. Factores de riesgo	28

2.	Información relativa a las acciones.....	37
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.....	37
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	37
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.....	38
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.....	38
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	38
2.6.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad	39
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	40
3.	Otras informaciones de interés	41
4.	Asesor Registrado y otros expertos o asesores.....	42
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	42
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	42
4.3.	Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.....	43
5.	Tratamiento de datos de carácter personal	44

Anexo I – Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2025 junto con los correspondientes informes de auditoría.

Anexo II – Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria sobre el acogimiento al régimen de SOCIMI.

Anexo III – Informe de valoración de las acciones de la Sociedad elaborado por un experto independiente.

Anexo IV – Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad elaborado por un experto independiente.

Anexo V – Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

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

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

D. Javier Alsina Cerdà, consejero delegado y presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración el 10 de marzo de 2026, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025.

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

1.2. Auditor de cuentas de la sociedad

Con fecha 13 de noviembre de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó por unanimidad nombrar a FAURA-CASAS, Auditores-Consultores, S.L. (en adelante, "**Faura-Casas**") como auditor de las cuentas individuales de la Sociedad para los ejercicios 2024, 2025 y 2026. Este acuerdo se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 19 de marzo de 2025.

Faura-Casas es una sociedad limitada, con NIF B-58671710, domicilio social en calle Còrsega 299, 6a planta, 08008 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la Hoja 002, Tomo 21218 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0206.

En el apartado 1.9 del presente DIAM se incluye información sobre las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2024 ("**ejercicio 2024**") y 31 de diciembre de 2025 ("**ejercicio 2025**") con una descripción de sus principales partidas.

En el Anexo I se adjuntan las cuentas anuales abreviadas individuales de ALDICER correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025 junto con los informes de auditoría de Faura-Casas.

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 Sociedad se constituyó como sociedad anónima y bajo la denominación social MEREOLEONA, S.A., el 17 de enero de 2024 por un período de tiempo indefinido. Con fecha 13 de septiembre de 2024, se modificó la denominación social por la de ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Datos identificativos:

- **Denominación social:** ALDICER RE SOCIMI, S.A.
- **Domicilio social:** Avenida Diagonal, nº 594, Planta 1, puerta 2, 08021, Barcelona.
- **NIF:** A-56971559.

- **LEI:** 959800XNR07UD3VB0120.
- **ISIN:** ES0105976007.
- **Datos registrales constitución:** Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Hoja M-814462, Tomo 46370, Folio 109.
- **Datos registrales cambio denominación:** Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Hoja B-624851, Tomo IRUS: 1000314896993, Folio 0.
- **Página web corporativa:** <https://www.aldicer.com>

La Sociedad presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) el día 25 de abril de 2024, la correspondiente solicitud para acogerse al régimen fiscal especial de Socimi. En el Anexo II se adjunta una copia de esta solicitud. En este sentido, ALDICER debe cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley Socimi**") desde el momento de esta solicitud ante la AEAT.

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

"a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor añadido.

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

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

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias. entendiéndose como tales aquellas- que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrollados total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial y aquellas para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplimentados por esta Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna o algunas de las actividades comprendidas en el objeto social autorización

administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

A la actividad principal que constituye el objeto social le corresponde en la CNAE (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 6430 y 6820”

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

Descripción general del negocio y actividades que desarrolla

ALDICER centra su actividad en la adquisición de viviendas para su explotación en régimen de alquiler y, en determinados casos, para su posterior venta respetando en todo momento el tiempo de tenencia de estas viviendas de acuerdo con la Ley Socimi.

Asimismo, de manera accesorio, la Sociedad podrá tomar participaciones en otras sociedades inmobiliarias acogidas al régimen fiscal de Socimi (o similar) si considera que el precio de las acciones se negocia con un descuento sobre el valor intrínseco.

Desde el punto de vista geográfico, ALDICER concentra su actividad en Cataluña, con presencia en la actualidad exclusivamente en Barcelona y su área metropolitana, zona que a juicio de ALDICER presenta elevada demanda de alquiler que no se correspondería con la oferta disponible. Aunque existen iniciativas públicas para incrementar el parque de vivienda asequible, en opinión de ALDICER la nueva oferta prevista a corto plazo es limitada, mientras que la demanda continúa creciendo.

El modelo de negocio de la Sociedad, que a fecha del DIAM posee una cartera de 48 viviendas, se estructura en tres líneas principales (el apartado 1.6.1 del DIAM incluye más información sobre la cartera de activos):

- **Tenencia y alquiler de viviendas por habitaciones.**
- **Adquisición de viviendas arrendadas para su explotación, rehabilitación y posterior transmisión en el largo plazo.**
- **Tenencia y arrendamiento de temporada de viviendas *premium*.**

Inmueble (municipio)	Nº de viviendas	Tipo de uso
Edificio calle Marquès de Barberà (Barcelona)	25	Tenencia y alquiler habitacional
Edificio calle Valldonzella (Barcelona)	11	Adquisición de viviendas arrendadas para su explotación, rehabilitación y posterior transmisión en el largo plazo
Edificio calle Sant Pau (Barcelona)	5	Tenencia y alquiler habitacional
Edificio calle Eduard Toldrà (Esplugues de Llobregat)	3	Adquisición de viviendas arrendadas para su explotación, rehabilitación y posterior transmisión en el largo plazo
Edificio Avenida Paral·lel (Barcelona)	2	
Edificio Avenida Paral·lel Bis (Barcelona)	1	
Edificio calle Tallers (Barcelona)	1	
Total	48	

Tenencia y alquiler de viviendas por habitaciones

La principal línea de actividad de la Sociedad consiste en la adquisición de lotes de viviendas ubicadas en un mismo edificio para destinarlas al alquiler por habitaciones. Aunque el mercado español se caracteriza mayoritariamente por el arrendamiento de viviendas completas, está emergiendo una demanda creciente de alquiler de habitaciones, vinculada al aumento del número de personas que viven sin acompañamiento y que optan por modelos de convivencia compartida.

La Sociedad se orienta a ofrecer inmuebles de calidad media o media/alta y contratos con una elevada flexibilidad en cuanto a duración (desde 1 mes hasta 2 años), lo que permite adaptarse a las necesidades de este segmento de usuarios.

Los activos destinados a esta línea de negocio se mantienen en cartera con una visión de largo plazo.

A fecha del presente DIAM, 30 de las viviendas que forman parte de la cartera de la Sociedad (que suponen aproximadamente un 75% del total del valor razonable de su cartera inmobiliaria¹), está previsto destinarlos al arrendamiento por habitaciones.

Adquisición de viviendas arrendadas para su explotación, rehabilitación y posterior transmisión en el largo plazo

Esta línea de negocio consiste en la adquisición de viviendas ya arrendadas a precios competitivos debido precisamente a que se hayan alquiladas. Las transacciones de este tipo de activos presentan actualmente poca demanda, en opinión de ALDICER, y no resultan atractivas para compradores que buscan una vivienda habitual. Asimismo, el número de inversores interesados en inmuebles arrendados se ha reducido notablemente debido a la complejidad normativa surgida en los últimos años como por ejemplo la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el Decreto-ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda o la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo.

Esta situación, a juicio de ALDICER, genera oportunidades para adquirir activos a precios competitivos, mantenerlos en explotación durante al menos tres años y, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, reformarlos con el objetivo de venderlos con rentabilidad.

A fecha del presente DIAM, 18 de las viviendas que forman parte de la cartera de la Sociedad (que suponen aproximadamente un 25% del total del valor razonable de su cartera inmobiliaria²) están destinados a esta línea de negocio.

- **Tenencia y arrendamiento de temporada de viviendas premium**

La tercera línea de negocio es el arrendamiento de viviendas premium dirigidas a ejecutivos y extranjeros con alto poder adquisitivo que se trasladan temporal o permanentemente a España. Estos usuarios demandan viviendas, ubicadas en zonas prime y con amplios espacios, servicios de calidad y zonas comunes representativas.

Los activos destinados a esta línea de actividad se incorporarán al patrimonio de la Sociedad con vocación de permanencia.

¹ Ver apartado 1.6. y Anexo IV de DIAM.

² Ver apartado 1.6. y Anexo IV de DIAM.

A fecha del presente DIAM, la Sociedad no tiene destinado ninguno de sus inmuebles a este tipo de alquiler, aunque espera poder hacerlo en el corto-medio plazo.

Estrategia y política de inversión

La estrategia de la Sociedad consiste en invertir en inmuebles de carácter residencial cuya rentabilidad bruta esperada sea superior al 5% en la ciudad de Barcelona o área metropolitana. Ha fecha del DIAM, ALDICER ha invertido cerca de 8,00 millones de € en la adquisición de viviendas que forman parte de su cartera de activos inmobiliarios identificada en el punto 1.6 del DIAM.

Los inmuebles objetivo de inversión podrán estar libres o arrendados y en buen estado, aunque también cabe la posibilidad rehabilitarlas para aumentar la rentabilidad en el caso de una posterior transmisión, respetando en todo momento los requisitos de tenencia de acuerdo con la Ley Socimi.

La política de financiación de ALDICER es flexible, si bien a fecha del presente DIAM, la Compañía ha establecido una ratio apalancamiento máximo del 40% sobre el valor de los activos (*Loan to Value*). A 31 de diciembre de 2025, la ratio de apalancamiento aproximada de la Sociedad es del 23%³ teniendo en cuenta el valor de mercado de sus activos inmobiliarios (13.276.506€).

Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de ALDICER, en opinión de la Compañía, se basan en (i) el conocimiento y experiencia en el sector inmobiliario de los miembros de su Consejo de Administración, (ii) su reputación y (iii) su capacidad de comercialización de las viviendas.

(i) ALDICER cuenta con un conocimiento profundo del mercado gracias a la amplia experiencia de su Consejo de Administración, con miembros que acumulan más de quince años dedicados a la compraventa y transformación de inmuebles. Esta experiencia permite identificar y analizar con rapidez nuevas oportunidades de inversión, mientras que la estructura reducida de la Sociedad aporta una elevada agilidad y flexibilidad en la toma de decisiones.

(ii) El mercado reconoce la profesionalidad y la capacidad de ejecución de la Sociedad ya que, desde su constitución, ALDICER ha completado con éxito diversas adquisiciones de distintas tipologías y de elevada complejidad. En este sentido, numerosos intermediarios que operan en el mercado inmobiliario consideran a la Sociedad un comprador fiable y rápido, lo que favorece que le presenten de manera preferente oportunidades de inversión inmobiliaria.

(iii) En cuanto a la comercialización de las viviendas, la Sociedad trabaja con varias agencias, seleccionando en cada momento las que mejor se adaptan a las características de cada activo, optimizando así los tiempos de comercialización y la ocupación de los inmuebles. En este sentido, el periodo total de comercialización (búsqueda de inquilino hasta la firma de contrato) es inferior a 3 meses.

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

ALDICER tiene previsto financiar su actividad ordinaria a través de los flujos de caja derivados de los contratos de arrendamiento y, en su caso, de la rotación de los activos en cartera.

³ Cifra no revisada por los auditores.

Si la Sociedad encuentra oportunidades para la adquisición de nuevos activos de acuerdo con su estrategia de inversión, dichas adquisiciones se financiarían a través de operaciones de deuda o de capital, si las condiciones son las adecuadas.

Últimas operaciones de financiación llevadas a cabo:

- Ampliación de capital (diciembre de 2024)

En virtud del acuerdo de Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 31 de diciembre de 2024, se ejecutó un aumento del capital social de la Compañía en la suma de 257.000€, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.570 nuevas acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 601 a la 3.170, ambas inclusive, de 100 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima global de 4.712.968,80 €, es decir, con una prima aproximada de 1.833,84 € por acción, siendo el importe efectivo íntegro de la ampliación (valor nominal más prima) de 4.969.968,80 €. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por Aldicer Capital S.L.U.

La escritura de esta ampliación de capital se elevó a público el 31 de diciembre de 2024 ante la Notario de Barcelona, Dña. María de Zulueta Sagarra, bajo el número 5.172 de su orden de protocolo y fueran inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona el 25 de febrero de 2025.

- Ampliaciones de capital (julio de 2025)

La Junta de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025 aprobó aumentar el capital social de ALDICER en los siguientes términos:

1. Se aumenta el capital en la suma de 6.340,00 € mediante la elevación del valor nominal de todas las acciones que lo integran en la suma de dos (2) euros por acción con cargo a reserva por prima de emisión, por lo que pasarán a tener un valor nominal cada una de ellas de 102 €.
2. Se aumenta el capital con cargo a la reserva por prima de emisión, en un importe nominal de 4.688.430 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 45.965 acciones nominativas ordinarias, de la misma clase y serie que las que había en circulación, de 102 euros de valor nominal cada una de ellas.

Tras la ejecución de estas ampliaciones de capital, el capital social de la Sociedad, que está totalmente suscrito e íntegramente desembolsado, pasó de 317.000€ a 5.011.770 € representado en 49.135 acciones nominativas de 102€ de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 49.135, ambos inclusive.

La escritura de estas ampliaciones de capital se elevó a público el 25 de julio de 2025 ante la Notario de Barcelona, Dña. María de Zulueta Sagarra, bajo el número 3.229 de su orden de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 18 de septiembre de 2025.

- Financiación a través de deuda (junio y diciembre de 2025)

ALDICER ha suscrito dos préstamos con CaixaBank, S.A. y Aldicer Capital S.L.U. (accionista que ostenta un 81,16% de la Sociedad) cuyas características se identifican a continuación:

Operaciones financieras	Préstamo	Línea de crédito
Entidad prestamista	CaixaBank, S.A.	Aldicer Capital, S.L.U.
Fecha de constitución	5/12/2025	16/6/2025
Duración	15 años	5 años
Principal	1.700.000€	Crédito máximo de 2.500.000€
Dispuesto a 31/12/2025	NA	1.391.281,53 €
Tipo de interés	Primer año: Tipo fijo 3%, A partir del segundo año: Euribor 12m+0,75%	Tipo fijo 3,25%
Periodo de carencia	No	No
Periodicidad de la amortización	Mensual	Anual
Garantía hipotecaria	Sí, sobre 13 inmuebles	No
Covenants	No	No

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

GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., como empresa de servicio de inversión, cuenta con pautas globales para identificar y evitar la existencia de conflictos de interés y, en su caso, para la gestión eficaz de los mismos de modo que esos se resuelvan adecuadamente y no causen un perjuicio para los intereses de sus clientes o para los propios de GVC Gaesco. A tal efecto, dispone de la Política de Gestión de Conflictos de Interés, así como el preceptivo Reglamento Interno de Conducta, entre otros procedimientos establecidos, donde se determina la segregación organizativa, funcional y operativa de las distintas áreas de actividad, y se identifican los procedimientos implementados dentro de la organización para evaluar y mitigar los conflictos de interés que pudiesen surgir. El informe de valoración de ALDICER ha sido elaborado por el Departamento de Análisis de GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., equipo que mantiene una segregación organizativa, funcional y operativa con el departamento responsable de la actividad de asesor registrado.

En cumplimiento de la Circular 1/2025, ALDICER encargó al Departamento de Análisis de GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, cuyas conclusiones, entre otros elementos, han sido tomadas en consideración por parte del Consejo de Administración de la Sociedad para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado.

Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 9 de marzo de 2026 se encuentra adjunta como Anexo III.

El informe de valoración está basado en el cálculo del valor neto de los activos ("NAV") ajustado de acuerdo con las circunstancias de la Sociedad en un escenario de liquidación a 31 de diciembre de 2025. El NAV ajustado ("ANAV"), es un método de valoración habitual y estándar para sociedades que generan rentas derivadas de sus activos inmobiliarios como es el caso de ALDICER. Esta metodología parte del valor contable de los fondos propios y tiene en consideración las plusvalías / minusvalías implícitas de los activos y los pasivos de la sociedad, así como los costes de estructura.

BME Scaleup no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha realizado a petición del Emisor, y existe su consentimiento para su inclusión como anexo en el presente DIAM. Adicionalmente, la información que contiene el informe, en el leal saber y entender del Departamento de Análisis de GVC Gaesco Valores, S.V., S.A., se ha reproducido con exactitud, y no se omite ningún hecho que pueda determinar que dicha información sea inexacta o engañosa.

El informe de valoración se basa en la siguiente información proporcionada por ALDICER:

- Cuentas anuales auditadas ejercicio cerrado a 31/12/2025.
- Información numérica sobre las 49 viviendas que formaban parte de la cartera inmobiliaria de la Sociedad a 31/12/2025.
- Valor Neto Contable de las 49 viviendas que formaban parte de la cartera inmobiliaria de la Sociedad a 31/12/2025.
- Informe de valoración RICS realizado por Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. sobre 37 viviendas que forman parte de la cartera inmobiliaria de la Sociedad (ver aparrado 1.6.1.2.).
- Escrituras de compraventa elevadas a público de 12 viviendas adquiridas por la Sociedad el 29/12/2025.
- Estimación de los costes incurridos por la Sociedad con posterioridad a 31/12/2025 para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley Socimi.

El informe de valoración, que ha tenido en cuenta 2 escenarios de liquidación, arroja los siguientes resultados:

Escenario 1: Liquidación de la Sociedad a 31/12/2025 sin cumplir con los requisitos del régimen de Socimi:

	Rango Bajo	Valor Central	Rango Alto
ANAV	8.237.314 €	8.459.241 €	8.681.167 €
Nº acciones	49.135	49.135	49.135
ANAV /Acción	167,65 €	172,16 €	176,68 €

Escenario 2: Liquidación de la Sociedad a 31/12/2025 cumpliendo con los requisitos del régimen de Socimi:

	Rango Bajo	Valor Central	Rango Alto
ANAV	9.997.306 €	10.293.208 €	10.589.110 €
Nº acciones	49.135	49.135	49.135
ANAV /Acción	203,47 €	209,49 €	215,51 €

Hechos posteriores al informe de valoración

En fecha 20 de febrero de 2026, la Sociedad vendió una de sus viviendas del edificio de la calle Valldonzella a su inquilino al ejercitar éste un derecho de tanteo y retracto. Como el precio de venta acordado corresponde al mismo precio por el que ALDICER pagó al adquirir esta misma vivienda el 29 de diciembre de 2025, se asume que este hecho posterior no afecta a los resultados obtenidos del informe de valoración.

Fijación del precio de referencia por parte del Consejo de Administración de ALDICER

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 10 de marzo de 2026 acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la negociación de las acciones de ALDICER en el Mercado el precio de 172,00 euros por acción tomando en consideración, entre otras informaciones, el resultado del informe de valoración realizado por el Departamento de Análisis de GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. y los hechos posteriores.

En este sentido, y considerando el precio de referencia acordado de 172,00 euros, el valor de la totalidad de las 49.135 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento quedaría establecido en 8.451.220,00 euros.

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

1.6.2. Descripción de los activos de ALDICER

Desde su constitución, ALDICER ha adquirido un total de 49 viviendas con el objetivo de desarrollar su actividad, aunque, en fecha 20 de febrero de 2026, la Sociedad vendió una de sus viviendas del edificio de la calle Valldonzella a su inquilino al ejercitar éste su derecho de tanteo y retracto. En este sentido, la cartera inmobiliaria de la Sociedad se ha reducido a 48 viviendas a fecha del Documento.

De las 48 viviendas que integran la cartea inmobiliaria de ALDICER, 30 están destinadas al arrendamiento por habitaciones y 18 están destinadas a su enajenación en el largo plazo. A fecha del DIAM, no hay ningún inmueble destinado al arrendamiento premium.

La siguiente tabla identifica los inmuebles que conforman la cartera de la Sociedad a fecha del DIAM incluyendo sus principales características.

Inmueble (municipio)	Año construcción	Nº de viviendas	Tipo de uso	Renta mensual estimada (1)	Superficie construida (2)	Nº total de habitaciones	Tasa de ocupación (3)	Fecha adquisición
Edificio calle Marquès de Barberà (Barcelona)	1900	25 (5)	Tenencia y alquiler habitacional	16.380 €	3.382 m²	83	84%	31/12/2024
Edificio calle Valldonzella (Barcelona) (4)	1891 (rehabilitación iniciada en 2025)	11	Adquisición de viviendas arrendadas para su explotación, rehabilitación y posterior transmisión en el largo plazo	7384,21 €	1.011,44 m²	15	90,91%	29/12/2025
Edificio calle Sant Pau (Barcelona)	1929	5	Tenencia y alquiler habitacional	4.392 €	571,m²	18	80%	25/04/24
Edificio calle Eduard Toldrà (Esplugues de Llobregat) (4)	1969	3	Adquisición de viviendas arrendadas para su explotación, rehabilitación y posterior transmisión en el largo plazo	1.210 €	266 m²	11	66%	25/04/24 y 17/05/24
Edificio Avenida Paral.lel (Barcelona) (4)	1962 (rehabilitado en 2019)	2		944 €	275m²	7	100%	23/10/24
Edificio Avenida Paral.lel Bis (Barcelona)	1962 (rehabilitado en 2019)	1		-	87 m²	2	0%	23/10/24
Edificio calle Tallers (Barcelona) (4)	1870 (rehabilitado en 2021)	1		284 €	90m²	3	100%	17/07/2024

- (1) Importes mensuales aproximados que no han sido objeto de revisión por parte del auditor
- (2) Incluye superficie con elementos comunes.
- (3) Tasa de ocupación a fecha del presente DIAM que no han sido objeto de revisión por parte del auditor.
- (4) Incluye viviendas que están arrendados con contratos de renta antigua de carácter vitalicio. En total, hay 5 viviendas con contratos vigentes de renta antigua.
- (5) 13 viviendas están gravadas con una hipoteca a favor de CAIXABANK (ver apartados 1.5 y 1.9.1 del DIAM).

Pólizas de seguros contratadas

Las viviendas que conforman la cartera de la Sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas de seguro de hogar individualizadas, formalizadas de manera independiente. Estas pólizas cubren principalmente continente, contenido y responsabilidad civil. Las pólizas tienen una vigencia de un año (renovables) y se han firmado con la entidad aseguradora Occident GCO, S.A.U. de Seguros y Reaseguros.

Política de amortización de los inmuebles

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad de los ejercicios 2024 y 2025, las amortizaciones del “Inmovilizado material” se calculan aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los cuales se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por lo tanto, no se amortizan, y estimando una vida útil de 50 años (amortización anual del 2%).

1.6.2.1. Informe de valoración de los activos de ALDICER realizado por experto independiente

Viviendas (37) correspondientes a los edificios de las calles Marquès de Barberà, Sant Pau, Eduard Toldrà, Paral·lel y Tallers

La valoración de estas 37 viviendas a fecha 31 de diciembre de 2025 asciende a 11.894.300 euros, según se indica en el informe de valoración emitido por Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. (en adelante, “**SAVILLS**”) con fecha 20 de enero de 2026 y que se adjunta como Anexo IV del presente Documento.

Para la estimación del valor de mercado de los activos objeto de valoración, SAVILLS ha aplicado una metodología por liquidación, que se considera la más adecuada atendiendo a la naturaleza del activo y a la hipótesis de valoración adoptada. El análisis contempla la proyección de los contratos de arrendamiento vigentes hasta su vencimiento y, una vez finalizados, la posterior comercialización y venta de las unidades de forma individual, tras un periodo razonable de comercialización.

El informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2025 (Libro Rojo de RICS) de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas el 2 de diciembre de 2024 y que entraron en vigor el 31 de enero de 2025. El Libro Rojo de RICS define valor de mercado como: *“Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”*

Los valores resultantes obtenidos por SAVILLS para cada inmueble, son los siguientes:

Inmueble	Nº de viviendas	Valor de mercado (€)
c/ Eduard Toldrà	3	772.500
c/ Marqués de Barberà	25	7.913.800
av/ Paralelo Bis	1	319.100
Av/ Paralelo	2	638.900
c/ Sant Pau	5	2.015.000
c/ Tallers	1	235.000
Total	37	11.894.300

En el informe de SAVILLS contenido en el Anexo IV se detalla las principales hipótesis y ratios utilizadas en la valoración de estos activos.

Viviendas (11) correspondientes al edificio de la calle Valldonzella

Se ha tomado como valor razonable de mercado el precio de adquisición pagado por la Sociedad en fecha 29 de diciembre de 2025.

La parte vendedora del activo no guarda ningún tipo de relación ni vinculación con ALDICER, sus accionistas o consejeros, por lo que el precio pactado entre ambas partes se ha realizado en condiciones de libre competencia y en línea con la definición del valor de mercado establecida por el Libro Rojo de RICS.

De acuerdo con lo anterior, el valor razonable de las 11 viviendas que pertenecen al edificio de la calle Valldonzella de Barcelona asciende a 1.382.206 euros, esto es, el precio pagado por la Sociedad en la adquisición.

Valor conjunto de los inmuebles de la Sociedad

Inmuebles	Nº de viviendas	Valor de Mercado	Valoración (€)
Eduard Toldrà	3	Informe elaborado por SAVILLS con fecha 20 de enero de 2026	772.500
Marqués de Barberà	25		7.913.800
Paralelo Bis	1		319.100
Paralelo	2		638.900
Sant Pau	5		2.015.000
Tallers	1		235.000
Valldonzella	11	Precio de adquisición pagado por ALDICER	1.382.206
Total	48		13.276.506

El valor de mercado de las 48 viviendas que forman parte de la cartera de la Sociedad asciende a 13.276.506 euros, teniendo en consideración el informe de valoración elaborado por SAVILLS (37 viviendas) y el precio de adquisición pagado por ALDICER a un tercero independiente en fecha 29 de diciembre de 2025 (11 viviendas).

1.6.2.2. Gestión de la Sociedad

En términos generales, la gestión diaria de los inmuebles corresponde directamente al propio personal de la Sociedad, si bien en el caso concreto de 18 viviendas la gestión es externalizada parcialmente a un administrador de fincas cuyas funciones se limitan a gestionar los cobros y al mantenimiento de las viviendas.

ALDICER externaliza las funciones de comercialización de los arrendamientos a agencias inmobiliarias especializadas según el tipo de alquiler. Estas agencias buscan los inquilinos, recopilan su documentación y hacen un primer filtrado de la calidad y su solvencia.

El coste incurrido en estos proveedores no es significativo en términos relativos para la Sociedad a 31 de diciembre de 2025.

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

Nivel de diversificación de clientes (a 31 de diciembre de 2025)

No existe un grado significativo de concentración de clientes, en la medida en que cada habitación y/o vivienda está arrendada a un inquilino diferente. El número de inquilinos es de cuarenta (40) de los cuáles tres (3) superan de manera individual el 5% de los ingresos totales de la Sociedad.

Inquilino	Edificio	Importe a 31/12/2025 (€)	% sobre las ventas del ejercicio 2025
Inquilino 1	Marqués de Barberà	15.480,00	5,57%
Inquilino 2	Sant Pau	14.976,60	5,39%
Inquilino 3	Marqués de Barberà	14.739,12	5,30%

Nivel de diversificación de proveedores (a 31 de diciembre de 2025)

A continuación, se detalla el importe abonado por ALDICER a sus 10 principales proveedores.

Proveedor	Importe a 31/12/2025 (€)	% sobre la partida de "Otros gastos de explotación"
Proveedor 1	65.000	28,45%
Proveedor 2	23.595	10,33%
Proveedor 3	15.015,44	6,57%
Proveedor 4	12.713,47	5,57%
Proveedor 5	10.624,68	4,65%
Proveedor 6	7.486,40	3,28%
Proveedor 7	6.439,55	2,82%
Proveedor 8	6.337,98	2,77%
Proveedor 9	5.079,84	2,22%
Proveedor 10	4.506,54	1,97%

Total "Otros costes de explotación" a 31/12/2025	228.447,48 €
---	---------------------

Algunos de estos proveedores se indican a continuación en orden alfabético: Catalana Occidente (Occident GCO, S.A.U. de Seguros y Reaseguros), Crossfort SLU, Delgado Giner Seguretat, S.L., Faura-Casas Auditores Consultores, GVC Gaesco Valores SV, S.A, KPMG Abogados S.L.P., Notaría SZ. Los 3 proveedores restantes son personas físicas cuyo importe conjunto supone un 12,07% sobre la partida de "Otros gastos de explotación".

Nivel de diversificación de los activos (a 31 de diciembre de 2025)

- **Concentración geográfica:** El 100% de la cartera de activos de la Sociedad se encuentra en el área metropolitana de Barcelona (45 viviendas en la ciudad de Barcelona y 3 viviendas en Esplugues de Llobregat).
- **Concentración por edificio:** 44 de las 48 viviendas están repartidas entre cuatro edificios; 25 de las 48 viviendas están ubicadas en el edificio de la calle Marqués de Barberà.
- **Concentración por naturaleza del arrendamiento:** 30 de las 48 viviendas estarán destinados al arrendamiento de habitaciones (las 18 viviendas restantes están destinadas para una posterior transmisión en el largo plazo).

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

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

1.9. Información financiera

1.9.1. Información financiera 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 abreviadas individuales y auditadas de ALDICER correspondientes al ejercicio 2024 fueron formuladas por el Administrador Único el 31 de marzo de 2025 y las correspondientes al ejercicio 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 21 de enero de 2026, de acuerdo con los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales de ambos ejercicios fueron auditadas por Faura-Casas quien emitió los correspondientes informes de auditoría el 27 de junio de 2025 (ejercicio 2024) y el 23 de enero de 2026 (ejercicio 2025).

A continuación, se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias, así como el balance de los ejercicios 2024 y 2025 de la Sociedad incluyendo una breve explicación de las partidas más relevantes.

1.9.1.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-12-2024 ^(*)	31-12-2025 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	59.490,15	278.017,16
Gastos de personal	-5.846,78	-29.340,20
Otros gastos de explotación	-28.441,72	-228.447,48
Amortización del inmovilizado	-4.534,03	-27.663,40
Otros Resultados		-57.587,88
Resultado de Explotación	20.667,62	-65.021,80
Ingresos Financieros	5.627,44	7.997,38
Gastos Financieros	-30.886,99	-59.341,65
Resultado financiero	-25.259,55	-51.344,27
Resultado antes de Impuestos	-4.591,93	-116.366,07
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	-4.591,93	-116.366,07

(*) Cifras auditadas

Importe neto cifra de negocios

Corresponde al importe de las rentas obtenidas en concepto de arrendamiento de los activos que forman parte de la cartera de la Sociedad identificados en el apartado 1.6.1. del presente documento. Su incremento con respecto al ejercicio 2024 se debe al aumento de la oferta de viviendas destinados a ser arrendadas.

Gastos de personal

La variación con respecto a 2024 se debe a que, en el ejercicio 2025, la Sociedad ha contratado a un trabajador a jornada completa y de manera indefinida.

Otros gastos de explotación

Corresponde a los diferentes proveedores que contrata la Sociedad y que se dedican a la gestión de algunas de sus viviendas y a comercializar el arrendamiento.

El aumento en esta partida correspondiente al ejercicio 2025 es debido principalmente al incremento de la cuenta de "Servicios Exteriores", cuyo importe asciende a 206.131 € y cuyos proveedores e identifican en el apartado 1.7. del DIAM. El gasto correspondiente a dicha partida se desglosa por conceptos a continuación:

Servicios exteriores	(€)
Servicios de intermediación y asesores externos	125.936,08€
Notarios y procuradores	25.923,66 €
Derramas	16.208,58 €
Pólizas de seguro	6.439,55 €
Comisiones formalización préstamos hipotecarios	8.500,00 €
Reparaciones y mantenimiento	6.977,74 €
Servicios de limpieza	4.319,70 €
Gastos de comunidad	3.307,39 €
Otros (seguridad, comisiones bancarias, etc.)	8.518,04 €
Total	206.130,74 €

Otros resultados

Esta partida corresponde principalmente a indemnizaciones y compensaciones abonadas por la Compañía a inquilinos de renta antigua.

Resultado financiero

El importe de gastos financieros corresponde a los intereses devengados del préstamo firmado por la Sociedad con Aldicer Capital, S.L.U. y, en menor medida, del préstamo firmado con CaixaBank, S.A. Las principales características de estas operaciones financieras de deuda se incluyen en el apartado 1.5. y 1.9.1.2. siguiente (Deudas a largo plazo y deudas con empresas del grupo y asociadas).

1.9.1.2. Balance de situación**Activo**

Activo (€)	31-12-2024^(*)	31-12-2025^(*)
Activo No Corriente	6.386.385,75	7.929.186,10
Inmovilizado material	30.000	23.524,60
Inversiones inmobiliarias	6.345.941,26	7.872.177,01
Inversiones financieras a largo plazo	10.444,49	33.484,49
Activo Corriente	1.107.566,51	178.393,49
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.917,94	12.136,51
Otros deudores	11.943,44	54.036,22
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	485.172,74	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	602.532,39	112.220,76
Total Activo	7.493.952	8.107.580

(*) Cifras auditadas

Inversiones inmobiliarias

Valor en libros de los activos adquiridos por la Sociedad (identificados en el apartado 1.6.1. del DIAM) desde su constitución el 13 de septiembre de 2024.

En 2025 el valor de esta partida ha aumentado principalmente por las 12 viviendas adquiridas el 29 de diciembre de 2025.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El importe del ejercicio 2024 corresponde a un contrato de crédito que ALDICER otorgó a su entidad vinculada Samolet, S.L. (entidad participada por Aldicer Capital S.L.U.). Dicho crédito ha sido totalmente amortizado durante el ejercicio 2025.

Otros deudores

El importe de esta partida corresponde a la provisión de fondos realizada por la Sociedad para los gastos e impuestos del préstamo hipotecario firmado con CaixaBank, S.A. (ver apartado 1.5.).

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La disminución de efectivo con respecto al ejercicio 2024 corresponde principalmente al pago relacionado con la adquisición del inmueble de la calle Marqués de Barberá.

Patrimonio neto y Pasivo

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2024^(*)	31-12-2025^(*)
Patrimonio Neto	5.025.376,87	4.909.010,80
Capital	317.000	5.011.770
Prima de emisión	4.712.968,80	18.198,80
Resultado de ejercicios anteriores	0,00	-4.591,93
Resultado ejercicio	-4.591,93	-116.366,07
Pasivo No Corriente	10.444,49	3.035.620,61
Deudas con entidades de crédito	0,00	1.616.573,59
Otras deudas a largo plazo	10.444,49	1.419.047,02
Pasivo Corriente	2.458.130,90	162.948,18
Deudas con entidades de crédito	2.000.000	83.426,41
Otras deudas a corto plazo	0,00	20.355,50
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	450.000	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.130,90	59.166,27
Total Patrimonio Neto y Pasivo	7.493.952,26	8.107.580

(*) Cifras auditadas

Capital y prima de emisión

La Junta de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025 aprobó aumentar el capital social de ALDICER, con cargo a la reserva por prima de emisión, en un importe nominal de 4.688.430 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 45.965 acciones nominativas ordinarias, de la misma clase y serie que las que había en circulación, de 102 euros de valor nominal cada una de ellas.

Tras la ejecución de esta ampliación de capital, el capital social de la Sociedad, que está totalmente suscrito e íntegramente desembolsado, pasó de 317.000€ a 5.011.770 € representado en 49.135 acciones nominativas de 102€ de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 49.135, ambos inclusive.

Deudas con entidades de crédito y otras deudas a largo plazo

El aumento del pasivo no corriente durante el ejercicio 2025 corresponde principalmente a la formalización del préstamo otorgado por CaixaBank, S.A. y al crédito formalizado con Aldicer Capital, S.L.U.

La disminución del pasivo corriente se debe básicamente a que en el ejercicio 2024 se tenía una deuda a corto plazo con la entidad financiera Bankinter de aproximadamente 2M€ que fue amortizada cuando se firmó el préstamo con Caixabank el 5 de diciembre de 2025.

Las principales características de estas operaciones financieras de deuda se indican a continuación y en el apartado 1.5. del presente DIAM.:

Operaciones financieras	Préstamo	Línea de crédito
Entidad prestamista	CaixaBank, S.A.	Aldicer Capital, S.L.U.
Fecha de constitución	5/12/2025	16/6/2025
Duración	15 años	5 años
Principal	1.700.000€	Crédito máximo de 2.500.000€
Dispuesto a 31/12/2025	NA	1.391.281,53 €
Tipo de interés	Primer año: Tipo fijo 3%, A partir del segundo año: Euribor 12m+0,75%	Tipo fijo 3,25%
Garantía hipotecaria	Sí, sobre 13 inmuebles	No
Periodo de carencia	No	No
Periodicidad de la amortización	Mensual	Anual
Covenants	No	No

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 individuales abreviadas de los ejercicios 2024 y 2025 fueron auditadas por Faura-Casas, quien emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 27 de junio de 2025 (para el ejercicio 2024) y 23 de enero de 2026 (para el ejercicio 2025), en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

El Anexo I incorpora la información financiera de los ejercicios 2024 y 2025 junto con sus correspondientes informes emitidos por el auditor.

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

A fecha de publicación de este DIAM, ALDICER no tiene conocimiento de que existan procedimientos judiciales en curso que tengan un efecto significativo sobre el negocio o el patrimonio de ALDICER.

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

La Sociedad no incluye información financiera proforma.

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 incluye indicadores clave de resultados más allá de los indicados en el apartado 1.6.1.1 del DIAM y que no han sido revisados por los auditores de la Sociedad.

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

Desde el 1 de enero de 2026 hasta la fecha del DIAM, no se ha producido ningún cambio significativo en cuanto a ingresos y costes siguiendo, por lo tanto, la misma tendencia que en el cierre del ejercicio 2025.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente.

Desde el 1 de enero de 2026 hasta la fecha del presente DIAM, ALDICER manifiesta que no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera de ALDICER.

Descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad de ALDICER

ALDICER tiene previsto financiar su actividad ordinaria a través de los flujos de caja derivados de los contratos de arrendamiento de sus activos inmobiliarios.

Por otra parte, la inversión en nuevos inmuebles previsiblemente será realizada con los fondos provenientes de la venta de activos destinados para ello, del préstamos o línea de crédito identificados en el punto 1.5. del presente DIAM o de nuevos contratos de préstamo si las condiciones son las adecuadas para la Sociedad en línea con su política de inversión indicada en el apartado 1.4. del DIAM (loan to value del 40%).

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

La Sociedad no aporta previsiones.

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

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

Estructura

De conformidad con el artículo 18 de los Estatutos de la Compañía, la administración de la Sociedad se encomienda a un Consejo de Administración compuesto por un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de doce (12).

Composición

A fecha del DIAM, el Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con tres (3) miembros que se identifican a continuación:

Miembro del Consejo de Administración	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento
D. Javier Alsina Cerdà	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	30/06/2025
D. Oscar Genescà Setó	Secretario Consejero	No Ejecutivo Externo	
Dª María Manuela Hurtado Ramírez	Vocal		

Duración del mandato

De conformidad con el artículo 20 de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de seis (6) años. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

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.

Ninguno de los consejeros de ALDICER identificados 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.

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

D. Javier Alsina Cerdà – Consejero delegado y presidente del Consejo de Administración

Licenciado en administración y dirección de empresas por la Universidad Politécnica de Catalunya y *Máster en Business Administration* (MBA) por ESADE.

Inició su trayectoria profesional en auditoría en Coopers & Lybrand (actualmente PwC), para después incorporarse a Volkswagen Finance y posteriormente desarrollarse en el mundo de la empresa familiar. Desde 2009 está dedicado a la gestión patrimonial e inmobiliaria, habiendo realizado numerosas transacciones e inversiones.

D. Oscar Genescà Setó – Secretario consejero

Diplomado por la Universidad de Barcelona (UB) en Ciencias Empresariales y Máster de Responsabilidad Social Corporativa por la *Universitat Oberta Catalunya* (UOC).

Inició su andadura empresarial en el sector del Automóvil, colaborando en Concesionarios del Grupo Seat- Volkswagen-Audi, desarrollando posteriormente su actividad en el Real Automóvil Club Catalunya (RACC). Desde 2006 está dedicado a la gestión económico-financiera de empresas del sector de la construcción y la administración de fincas, especializándose en la propiedad horizontal. Además de consejero, es empleado de la Sociedad, siendo el responsable de administración y finanzas.

D^a. María Manuela Hurtado Ramírez – Consejera vocal

Desde hace 38 años forma parte del equipo administrativo y financiero de empresas en sectores tan diversos como construcción (fabricación mobiliario cocina), químicas (exportación de tintes industriales) entre otras actividades. Desde 2023, forma parte del equipo financiero y contable de empresas del sector inmobiliario.

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.

No existe ninguna relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración ni entre cualquier alto directivo.

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 acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales de ALDICER, el cargo de administrador no está retribuido.

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

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

Don Javier Alsina Cerdà, presidente del Consejo de Administración de ALDICER, ostenta de manera directa e indirecta el 100% de las acciones de la Sociedad. El apartado 1.15 del DIAM incluye e identifica a los accionistas de la Sociedad.

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

El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”) establece que los consejeros no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, a actividades cuyo ejercicio suponga una competencia efectiva con la Sociedad, o que de otro modo los sitúe en un conflicto de intereses permanente con ella, salvo que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa, la cual será otorgada mediante autorización expresa mediante acuerdo de la Junta General de accionistas.

A su vez la Ley de Sociedades de Capital impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

ALDICER tiene contratado a un empleado con contrato indefinido y a jornada completa, con sede en Barcelona, responsable de las tareas de administración y finanzas y que se apoya de manera recurrente en los proveedores externos (comercializadores y administradores de fincas, fundamentalmente).

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 DIAM, la composición accionarial de ALDICER es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Participación directa	Participación indirecta
D. Javier Alsina Cerdà (Presidente y Consejero Delegado)	9.207	18,74%	81,26%
Aldicer Capital, S.L.U.	39.928	81,26%	-
Total	49.135	100,00%	

En la Sociedad existe 2 accionistas directos con una participación superior al 10% del capital. D. Javier Alsina Cerdà (Presidente y Consejero Delegado) ostenta, de manera directa e indirecta, el 100% del capital de ALDICER, que asciende a 49.135 acciones.

1.16. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 10 de marzo de 2026, declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a negociación de sus acciones al Mercado.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 10 de marzo de 2026, declara que el Emisor dispone de una estructura organizativa suficiente, incluido un adecuado sistema de control interno de la información financiera, que le permite cumplir con las obligaciones informativas establecidas en la Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, modificada por la Circular 2/2024 (en adelante, "Circular 3/2023").

Se incluye como Anexo V del presente DIAM el informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

1.18. Factores de riesgo

El negocio, las actividades y los resultados de ALDICER están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este DIAM, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector.

Los riesgos identificados en este apartado 1.18 no son los únicos riesgos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Existen otros riesgos que (i) por su mayor obviedad, (ii) por ser actualmente desconocidos, o (iii) por no ser considerados como relevantes por la Sociedad en el momento actual, no se han incluido en el DIAM y podrían tener un impacto substancial en las actividades o en la situación patrimonial o financiera del Emisor.

La materialización de cualquiera de los factores de riesgo podría afectar de forma adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad, así como al precio de las acciones de la Sociedad, y causar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Con anterioridad a adoptar cualquier decisión de inversión, los accionistas o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si las acciones de ALDICER son una inversión adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales, la información contenida en este DIAM y su conocimiento de la actividad de compraventa y arrendamiento de viviendas. En consecuencia, los accionistas o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deberán leer cuidadosamente esta sección de manera conjunta con el resto del Documento y la información pública de la Sociedad disponible en cada momento. De igual manera, se recomienda a los accionistas o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión en acciones de ALDICER.

Riesgos regulatorios, legales y fiscales

Riesgos vinculados a la pérdida del régimen de SOCIMI

El 25 de abril de 2024, la Sociedad se acogió al régimen especial de Socimis cuyos requisitos están contemplados en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones exigidas en cada momento en dicha ley.

Cualquier consulta vinculante o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales relacionados con la Ley Socimi o en relación con la legislación fiscal general en España, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación de este régimen de Socimi, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Si la Sociedad no pudiera mantener su acogimiento al régimen de Socimi, debido a que no cumple de manera continuada con alguno de los requisitos establecidos en la Ley Socimi vigente en cada momento o debido a cualquier decisión de índole judicial o administrativa por las autoridades tributarias, podría tener un impacto material adverso en los resultados de ALDICER y en su situación financiera.

Riesgos regulatorios y administrativos

ALDICER opera en un entorno sujeto a una regulación intensa y cambiante en materia de vivienda, especialmente en Barcelona, donde se localizan todos sus activos, en Cataluña y España. La normativa vigente y futura puede introducir limitaciones a la adquisición de viviendas o los precios del alquiler, índices de referencia obligatorios, requisitos adicionales de habitabilidad, autorizaciones específicas para determinadas modalidades de arrendamiento, incluido el alquiler por habitaciones, obligaciones para grandes tenedores o restricciones urbanísticas y de uso.

La aprobación o modificación de estas medidas podría reducir la capacidad de la Sociedad para la adquisición de inmuebles, fijar precios de mercado, incrementar los costes de cumplimiento normativo o limitar algunos de sus modelos de explotación, afectando negativamente a los ingresos

y a la rentabilidad de sus activos. Asimismo, cambios regulatorios o fiscales adversos pueden influir de forma significativa en la valoración y liquidez del patrimonio inmobiliario de la Sociedad.

Asimismo, recientemente, el Parlamento de Cataluña ha aprobado una normativa⁴ que regula, entre otros aspectos, el alquiler temporal y el arrendamiento y habitaciones, introduciendo un nuevo marco jurídico aplicable en dicho ámbito territorial.

Dado el carácter reciente de esta normativa, existe incertidumbre en relación con su interpretación, desarrollo reglamentario y aplicación práctica por parte de las administraciones competentes y los órganos judiciales. Cualquier desarrollo posterior, criterio interpretativo o aplicación restrictiva que limite o modifique las condiciones de explotación del alquiler de habitaciones podría afectar de forma negativa a la actividad, los ingresos y la situación financiera de la Sociedad teniendo en consideración que una parte relevante de los ingresos de la Sociedad procede del arrendamiento por habitaciones.

Por último, determinadas viviendas de la Sociedad podrían encontrarse pendientes de la obtención, renovación o regularización de licencias administrativas, autorizaciones o cédulas de habitabilidad, propias de este tipo de activos. La falta o retraso en la obtención de dichas licencias o cédulas podría afectar, de forma puntual, a la explotación de los inmuebles, sin que ello tenga necesariamente un impacto material en la actividad de la Sociedad.

Riesgos relacionados con la actividad de ALDICER

Riesgo sobre la evolución del mercado inmobiliario

La actividad de la Sociedad está directamente vinculada a la evolución del mercado inmobiliario y, en particular, al comportamiento de los precios de los activos y de las rentas de alquiler. El valor razonable de los inmuebles y la capacidad de generar ingresos pueden verse afectados por diversos factores externos, entre los que se incluyen la situación económica general, los ciclos del sector inmobiliario, la evolución del empleo y de la renta disponible, los niveles de oferta y demanda de vivienda o alojamiento temporal, nivel de regulación o cambios en la preferencia de los usuarios.

Una disminución en la demanda de alquiler o presión a la baja sobre las rentas podría reducir los ingresos operativos, incrementar la tasa de desocupación y afectar a la rentabilidad de la Sociedad.

La evolución de los tipos de interés puede afectar negativamente a la actividad de adquisición y arrendamiento de inmuebles. Variaciones al alza en los tipos pueden afectar a la demanda, a los valores de los activos inmobiliarios y a la rentabilidad de la Sociedad.

Asimismo, la inflación, los costes de construcción y rehabilitación, o la entrada de nuevos competidores pueden influir en la valoración de los activos y en la capacidad de la Sociedad para mantener o mejorar los niveles actuales de ingresos y márgenes.

En este sentido, no puede garantizarse que el mercado inmobiliario evolucione de manera favorable en el futuro, ni que los valores de los activos o las rentas se mantengan estables.

Concentración de viviendas en un número reducido de edificios

44 de las 48 viviendas están concentrados en cuatro edificios y 25 de las 48 viviendas están concentrados en el edificio de la calle Marqués de Barberà. Esta concentración incrementa la

⁴ Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo

exposición de la Sociedad a riesgos específicos asociados a dichas viviendas. Cualquier incidencia que afecte adversamente a alguno de estos edificios (incluyendo deterioros, siniestros, obras obligatorias, conflictos de comunidad o variaciones en la demanda de arrendamiento en la zona) podría tener un efecto material sobre los ingresos por rentas y en los niveles de ocupación.

Riesgo de concentración geográfica

Tal y como se detalla en el apartado 1.7 de este Documento, todos los activos de la Sociedad están localizados en la ciudad de Barcelona (45 viviendas) o en su área metropolitana (3 viviendas en Esplugues de Llobregat).

La actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y, por tanto, un deterioro, en las condiciones económicas o políticas particulares de la ciudad de Barcelona, la provincia a la que pertenece, Cataluña, España o la Zona Euro en general, o modificaciones normativas de las zonas donde están ubicados los inmuebles podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los activos de ALDICER

A fecha del DIAM, La Sociedad obtiene la totalidad de sus ingresos operativos de los contratos de arrendamiento suscritos sobre los activos inmobiliarios que integran su cartera. En consecuencia, la capacidad de la Sociedad para generar flujos de caja y cumplir con sus obligaciones financieras depende de la solvencia y capacidad de pago de sus arrendatarios.

La eventual mora o impago por parte de uno o varios inquilinos podría afectar negativamente a los ingresos por rentas, así como incrementar los costes asociados a la gestión de impagos (a fecha del DIAM la ratio de morosidad es del 0%), reclamaciones judiciales o extrajudiciales y potenciales periodos de vacancia del activo.

Aunque la Sociedad realiza un seguimiento periódico de la solvencia de sus inquilinos y aplica políticas de gestión destinadas a reducir la exposición al riesgo de contraparte, no puede garantizarse la total ausencia de impagos o retrasos significativos en el pago de las rentas, los cuales podrían afectar de manera adversa a la actividad, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgos relacionados con reclamaciones judiciales, extrajudiciales o litigios

La Sociedad puede verse afectada en el curso ordinario de su actividad por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, procedimientos administrativos o litigios relacionados, entre otros, con contratos de arrendamiento, compraventa de activos, financiación o proveedores.

Aunque a la fecha del presente DIAM la Sociedad no tiene conocimiento de procedimientos que puedan tener un impacto material adverso significativo (ver apartado 1.9.3.), no puede garantizarse que en el futuro no se inicien reclamaciones o procedimientos que pudieran generar efectos adversos, afectando negativamente a la situación financiera y reputacional de la Sociedad.

Riesgo derivado de siniestros y de una posible insuficiencia de las coberturas de seguros

Los activos inmobiliarios de la Sociedad están expuestos a la posibilidad de sufrir siniestros de distinta naturaleza, tales como incendios, daños por agua, inundaciones, actos vandálicos, daños estructurales, fallos en instalaciones, desastres naturales u otros eventos que puedan afectar parcial o totalmente al uso y explotación de los inmuebles.

Aunque la Sociedad mantiene pólizas de seguro destinadas a cubrir los riesgos más relevantes asociados a sus activos, no puede garantizarse que dichas coberturas resulten suficientes en caso de producirse un siniestro, ya sea por la existencia de franquicias, límites de indemnización, exclusiones de cobertura, revalorizaciones insuficientes, o por el hecho de que determinados riesgos no sean asegurable en condiciones económicas razonables.

Asimismo, la materialización de un siniestro podría implicar interrupciones en la explotación de los activos, periodos de inactividad, pérdidas de ingresos por arrendamiento, costes adicionales de reparación o reposición, retrasos en la rehabilitación de inmuebles y, en algunos casos, deterioros de valor. Incluso en los supuestos en los que el seguro cubra los daños materiales, los importes recibidos podrían no compensar completamente el perjuicio económico derivado de la interrupción del negocio o de la pérdida de rentas que podría afectar de forma adversa a la actividad, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo derivado de posibles contingencias o riesgos (identificados o no) de los activos de la Sociedad.

Los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad pueden estar sujetos a contingencias o riesgos, tanto identificados como no identificados, derivados de su estado físico, situación urbanística, condiciones medioambientales, régimen jurídico o de ocupación. Entre estas contingencias pueden encontrarse, entre otras, vicios ocultos, defectos estructurales, patologías constructivas, obras o actuaciones de adecuación necesarias, discrepancias catastrales o registrales, limitaciones de uso, cargas o servidumbres, posibles infracciones urbanísticas, presencia de materiales contaminantes o responsabilidad por situaciones medioambientales preexistentes.

Algunas de estas circunstancias pueden no ser plenamente detectables mediante los procesos de due diligence llevados a cabo con anterioridad a la adquisición de los activos, por lo que la Sociedad podría verse obligada a asumir costes adicionales derivados de su corrección, reparación o regularización. Asimismo, la aparición de contingencias no identificadas podría afectar al valor de mercado de los activos, a su capacidad de generación de rentas, o implicar la necesidad de acometer inversiones que no habían sido previstas inicialmente.

La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto adverso en la actividad, resultados y situación financiera de la Sociedad. Aunque se llevan a cabo procedimientos de revisión y mantenimiento ordinario de los inmuebles, no puede garantizarse la inexistencia de contingencias futuras que puedan afectar de forma adversa a los activos de la Sociedad.

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

La valoración de gran parte de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 realizada por SAVILLS ascendió a un total de 11.894.300 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.

En este sentido, 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, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos relacionados con la situación financiera de la Sociedad

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

El crecimiento y desarrollo futuro de la Sociedad podría requerir la obtención de financiación adicional, tanto mediante recursos propios como a través de endeudamiento. La Sociedad no puede garantizar que dicha financiación vaya a estar disponible en el futuro ni que lo esté en condiciones favorables. Factores como un posible endurecimiento del mercado crediticio, la evolución de los tipos de interés, mayores exigencias regulatorias o un contexto de mayor percepción de riesgo sectorial podrían limitar el acceso a la financiación o encarecerla.

La falta de disponibilidad de recursos financieros suficientes, o su obtención en condiciones significativamente menos favorables, podría restringir la capacidad de la Sociedad para acometer nuevas inversiones, refinanciar su deuda o atender sus obligaciones, afectando negativamente a su actividad, resultados y situación financiera.

Riesgo de tipos de interés

La Sociedad mantiene parte de su financiación mediante un préstamo hipotecario formalizado con CaixaBank, S.A. que devengará un tipo de interés variable a partir del 5 de diciembre de 2026 (Euribor 12 meses + 0,75%), lo que expone a ALDICER a posibles incrementos en los costes financieros derivados de subidas en los tipos de referencia aplicables teniendo en cuenta que la Sociedad no tiene instrumentos de cobertura ante posibles subidas de tipos de interés.

Un aumento significativo de los tipos de interés podría elevar los gastos financieros de la Sociedad lo que implicará una reducción del flujo de caja disponible afectando negativamente a sus resultados.

Para más información, ver apartados 1.5. y 1.9.1.2. del DIAM.

Riesgo de ejecución hipotecaria

Según lo indicado en los apartados 1.5. y 1.9.1.2. del DIAM, la Sociedad mantiene un préstamo con CaixaBank, S.A., garantizado con hipoteca sobre 13 activos inmobiliarios de su propiedad. En caso de producirse un incumplimiento de las obligaciones contractuales y no ser subsanado dentro de los plazos establecidos, CaixaBank, S.A podría iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre los activos gravados. Una eventual ejecución podría dar lugar a:

- La pérdida de los 13 inmuebles activos hipotecados que forman parte de la cartera de la Sociedad.
- Una reducción sustancial de los ingresos recurrentes por arrendamiento.
- Un impacto negativo en la situación financiera y en la reputación de la Sociedad.
- Limitaciones adicionales para acceder a futuras fuentes de financiación o refinanciación.

Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad son, por naturaleza, activos de baja liquidez, cuya venta puede requerir periodos prolongados de tiempo y estar sujeta a condiciones de mercado

específicas. La capacidad de la Sociedad para desinvertir en determinados activos puede verse limitada por factores como la situación del mercado inmobiliario, la ubicación de los inmuebles, el tipo de activo, la existencia de arrendamientos vigentes, el estado de conservación o la eventual necesidad de realizar inversiones previas a la venta.

En situaciones de necesidad de obtención de liquidez o de cumplimiento de determinadas obligaciones con acreedores, la Sociedad podría no ser capaz de vender activos en los plazos deseados o podría verse obligada a desinvertir a precios inferiores a su valor razonable, lo que afectaría negativamente a sus resultados y situación financiera. Asimismo, condiciones adversas del mercado inmobiliario o una menor demanda en las zonas donde se ubican los activos podrían incrementar estos riesgos y prolongar los periodos de comercialización.

La iliquidez inherente al mercado inmobiliario podría, por tanto, limitar la capacidad de la Sociedad para ajustar su cartera, gestionar su apalancamiento o atender necesidades financieras imprevistas, lo que podría tener un impacto adverso en su actividad, resultados y posición financiera.

Riesgos relacionados con la gestión de la Sociedad

Influencia significativa de un único accionista

El accionista mayoritario de la Sociedad ostenta de manera indirecta el 100% del capital social, lo que le otorga la capacidad de controlar de forma efectiva las decisiones sociales más relevantes, incluyendo, entre otras, la aprobación de cuentas anuales, la designación y cese de administradores, la modificación de estatutos, operaciones vinculadas y cualquier otra materia sometida a la junta general de accionistas. Esta posición de control podría dar lugar a situaciones de conflicto de interés entre el accionista mayoritario y los intereses de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus accionistas, podría afectar negativamente a los resultados de la Sociedad.

Riesgo relacionado con la dependencia de proveedores externos en la gestión y comercialización

La Sociedad cuenta con un empleado responsable de la administración y finanzas por lo que una parte relevante de las actividades comerciales y operativas (incluyendo servicios de mantenimiento, asesoramiento técnico, etc.) se externalizan a proveedores externos.

La Sociedad depende, por tanto, de la calidad y continuidad del servicio prestado por dichos proveedores. Cualquier interrupción, menor calidad en la prestación, sustitución inesperada o incremento de costes podría afectar negativamente a la explotación de los inmuebles, a los niveles de ocupación y a los resultados de la Sociedad. Asimismo, la transición entre proveedores o la necesidad de reforzar la supervisión de estos podría generar costes adicionales o ineficiencias operativas.

Riesgo sobre las acciones de la Sociedad

Falta de liquidez de las acciones de ALDICER

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (*free float*) puesto que, tal como se señala en el apartado 1.15 de este Documento, el 100% del capital pertenece indirectamente a un único accionista, se espera que no exista liquidez en el Mercado y se trate de un valor ilíquido.

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 2.7 del presente Documento, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones. Por tanto, la inversión en las acciones de la Sociedad es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas cotizadas en mercados regulados o en otros sistemas multilaterales de negociación.

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.

Riesgo vinculado al incumplimiento de las obligaciones derivadas de la negociación de las acciones de ALDICER en BME Scaleup

La incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad a BME Scaleup implica el cumplimiento de determinadas obligaciones legales, regulatorias y de información periódica y continua, así como de requisitos en materia de transparencia.

El eventual incumplimiento de dichas obligaciones podría dar lugar a la adopción de la suspensión o exclusión de negociación de las acciones del Mercado, y, como consecuencia, un posible incumplimiento de los requisitos establecidos en la ley de Socimi impactando negativamente a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Posibilidad de que no se puedan repartir dividendos

La capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos depende de los ingresos y situación financiera, las obligaciones asumidas en los contratos a suscribir por la Sociedad, los requisitos de liquidez, los requisitos regulatorios y otros factores que se estimen relevantes.

Si la Sociedad no tuviera capacidad de liquidez para distribuir dividendos aun generando beneficios, puede que, como alternativa y para cumplir con los requisitos de la Ley Socimi, tenga que solicitar financiación adicional que puede tener un efecto material adverso en el negocio o a su situación financiera.

Valoración utilizada para determinar el precio de referencia de las acciones de ALDICER

El Departamento de Análisis de GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. ha elaborado, con fecha 9 de marzo de 2026, un informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, cuyo resultado ha sido tomado por el Consejo de Administración de la Sociedad para fijar el precio de referencia de las acciones.

Las hipótesis utilizadas en la valoración realizada por el Departamento de Análisis de GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., que se detallan en el Anexo III del DIAM, podrían no evolucionar conforme a lo previsto y esto podría llegar a impactar en el valor de la Sociedad. Por tanto, no puede garantizarse que las acciones de la Sociedad vayan a cotizar a un precio igual o superior al precio de referencia, por lo que el inversor podría perder toda o parte de su inversión.

Riesgos vinculados a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad

La Sociedad no puede asegurar que sus acciones se vayan a negociar en el futuro a un precio igual o superior al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración.

Tras su incorporación a negociación, el precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como los

resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a sus titulares vender sus acciones a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

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

A la fecha del presente Documento, el capital social de ALDICER es de 5.011.770 euros y está representado por 49.135 acciones nominativas de 102 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General Extraordinaria de carácter universal de accionistas de la Sociedad celebrada el día 30 de junio de 2025 acordó por unanimidad, entre otras cosas, (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Scaleup de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación, y (ii) facultar a D. Javier Alsina Cerdà (Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración) para que, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, pueda solicitar en nombre y representación de la Sociedad, la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones representativas de la Sociedad en BME Scaleup.

Está previsto que la totalidad de las acciones de ALDICER sean incorporadas a negociación en BME Scaleup. Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 10 de marzo de 2026 acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la negociación de las acciones de ALDICER en el Mercado el precio de 172,00 euros por acción tomando en consideración, entre otras informaciones, las conclusiones del informe de valoración realizado por un tercero independiente (ver apartado 1.6. del DIAM) y los hechos posteriores.

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

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

A la fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con dos accionistas directos (Aldicer Capital, S.L.U. y D. Javier Alsina Cerdà) que ostentan más de un 10% del capital de la Sociedad cada uno. De manera directa e indirecta, D. Javier Alsina Cerdà dispone del 100% del capital de ALDICER (ver apartado 1.15 del DIAM).

Se hace constar que no se realiza oferta previa a la incorporación a negociación al Mercado de la totalidad de las acciones actualmente en circulación de la Sociedad. Consecuentemente, la estructura accionarial de la ALDICER se mantiene inalterada.

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 ALDICER es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, 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 del Emisor son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables 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 están denominadas en euros.

Todas las acciones de ALDICER son acciones ordinarias, de la misma clase y serie. Todas las acciones de la Sociedad se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y gozan de los mismos derechos políticos y económicos. En concreto, y de acuerdo con los Estatutos Sociales de la Sociedad, se identifican los siguientes derechos:

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

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

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

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

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

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

Los Estatutos Sociales de ALDICER están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa de BME Scaleup en lo relativo a: (i) Libre transmisibilidad de acciones, (ii) Comunicación de participaciones significativas, y de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad; y (iii) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad de BME Scaleup.

ARTÍCULO 7º. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.

7.1. Libre transmisibilidad de las acciones.

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

7.2. Transmisiones en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, el accionista que reciba una oferta de compra de otro accionista o de un tercero que determine que el adquirente vaya a ostentar una participación de control (más del 50% del capital) tendrá la obligación de no poder transmitir la aludida participación a menos que el potencial adquirente ofrezca a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

ARTÍCULO 8º. COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

8.1. Participaciones significativas.

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad la adquisición o pérdida, por cualquier título y directa o indirectamente, de acciones que determinen que su participación alcance, supere o descienda del diez (10) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo de Administración dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Scaleup desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo, indicando expresamente que la información comunicada ha sido elaborada bajo su exclusiva responsabilidad y la de sus administradores.

8.2. Pactos parasociales.

Asimismo, 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 realizarse al Consejo 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 tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Scaleup desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo, indicando expresamente que la información comunicada ha sido elaborada bajo su exclusiva responsabilidad y la de sus administradores.

ARTÍCULO 9º. EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de BME MTF Equity 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 a un precio justificado de acuerdo con los criterios que resulten de lo previsto en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

No obstante, la Sociedad no estará sujeta a la obligación regulada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.”

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

La Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3. Otras informaciones de interés

No aplica.

4. Asesor Registrado y otros expertos o asesores

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

El Asesor Registrado de la Sociedad es GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. en virtud del contrato firmado con ALDICER el 1 de abril de 2025. Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le resultan de aplicación por la normativa de BME Scaleup (Circular 4/2023).

GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. fue autorizado por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como asesor registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023, figurando entre los primeros asesores registrados aprobados para su segmento de negociación BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del Mercado.

GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. tiene el domicilio social en Calle Fortuny, 17 de Madrid, provista del N.I.F. A-62132352, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.672, Folio 212, Hoja M-657.514, Inscripción 1ª.

La Sociedad y GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. declaran que, a la fecha de este Documento, no existe entre ellos relación alguna ni vínculo de ningún tipo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y por el nombramiento como experto independiente para la elaboración del informe de valoración de sus acciones (a través de su Departamento de Análisis). GVC GAESCO VALORES, S.V., 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, así como la normativa de aplicación a BME Scaleup, y manifiesta que cumple con los procedimientos y mecanismos que apliquen para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar su independencia en cuanto Asesor Registrado respecto de las empresas a las que asesore como así se ha ratificado por la CNMV.

GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. tiene experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores y operaciones de capital. El equipo de profesionales que prestan el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar que asegura la calidad y rigor en la prestación del servicio.

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

Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U., con domicilio profesional en el Paseo de la Castellana, 81 – 2ª Planta, 28046, Madrid, ha emitido con fecha 20 de enero de 2026 el informe de valoración de los 37 activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 que se adjunta como Anexo IV del presente Documento.

Asimismo, el Departamento de Análisis de GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. ha emitido en fecha 9 de marzo de 2026 un informe de valoración sobre las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025. Este informe se adjunta como Anexo III del presente Documento.

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

Además de GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. y de la firma identificada en el apartado 4.2. inmediatamente anterior, los siguientes asesores han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- KPMG Abogados S.L.P., ha asesorado legalmente en el proceso de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup.
- AVQ Legal, S.L.P. ha llevado a cabo la *due diligence* legal (mercantil, fiscal, inmobiliaria y laboral) de ALDICER.
- FAURA-CASAS, Auditores-Consultores, S.L. ha emitido el informe de auditoría de los ejercicios 2024 y 2025.

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

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:** BME MARKETS & EXCHANGES, S.A.U. 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 revoken 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

Anexo I – Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2025 junto con los correspondientes informes de auditoría.

ALDICER RE SOCIMI S.A.

Informe de auditoría a
31 de diciembre de 2024

Protocolo número A-8 853

An independent member of

BKR
INTERNATIONAL



ÍNDICE

	Página
Informe de auditoría	2
Cuentas anuales abreviadas	6



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

A los Accionistas de
Aldicer Re Socimi S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de **Aldicer Re Socimi S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria, todos ellos abreviados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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



Aspecto relevante**Procedimientos aplicados***Inversiones inmobiliarias (notas 3.3 y 4.3 de la memoria)*

La Sociedad se ha constituido en el ejercicio 2024, modificando su objeto social en fecha 25 de abril con el objetivo de acogerse al régimen especial de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), centrando su actividad durante el ejercicio en la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Dada su calificación como SOCIMI, la Sociedad debe cumplir con determinados requerimientos entre los que destacan la obligación de invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y que el 80% de las rentas obtenidas procedan del arrendamiento de dichos bienes.

Atendiendo a dichos requerimientos y a la significación del importe contabilizado, hemos considerado las inversiones inmobiliarias como un aspecto relevante en nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la verificación de la titularidad de los inmuebles que la Sociedad registra como inversiones inmobiliarias, y que se destinan al arrendamiento urbano.

Se ha obtenido el detalle de los contratos de arrendamiento que figuran formalizados para cada uno de los inmuebles y se ha verificado su vigencia y correcta imputación.

Hemos realizado pruebas de detalle sobre una muestra de los ingresos obtenidos por el arrendamiento y su correcta imputación contable.

Otra información

Tal y como se informa en la nota 2.4 de la memoria las cifras contenidas en las Cuentas Anuales Abreviadas no se presentan comparadas con el ejercicio anterior, al haberse constituido la sociedad en el presente ejercicio.

Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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



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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables que se aplican son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresamos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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



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

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

Barcelona, 27 de junio de 2025

Faura-Casas, Auditors Consultors, S.L.

Núm. ROAC S0206



Jordi Casals Company

Núm. ROAC 15471

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

FAURA-CASAS,
Auditors
Consultors, S.L.
2025 Núm. 20/25/15767

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyols o Internacional

An independent member of

BKR
INTERNATIONAL



ALDICER RE SOCIMI S.A.

Cuentas anuales abreviadas
Ejercicio 2024



BA1

pure class

se elaborase en la misma uni-

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A56971559

DENOMINACIÓN SOCIAL:
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Juan Abreu

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (1)	EJERCICIO 2023 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		5.025.376,87	
A-1) Fondos propios	21000		5.025.376,87	
I. Capital	21100		317.000,00	
1. Capital escriturado	21110		317.000,00	
2. (Capital no exlgido).....	21120			
II. Prima de emisión	21200		4.712.968,80	
III. Reservas	21300			
1. Reserva de capitalización.....	21350			
2. Otras reservas	21360			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-4.591,93	
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.....	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.....	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		10.444,49	
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200		10.444,49	
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		10.444,49	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BA2.2

Answer

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (1)	EJERCICIO 2023 (2)
C) PASIVO CORRIENTE			2.458.130,90	
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		2.000.000,00	
1. Deudas con entidades de crédito	32320		2.000.000,00	
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		450.000,00	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		8.130,90	
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		8.130,90	
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		7.493.952,26	0,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A56971559

DENOMINACIÓN SOCIAL:
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (1)	EJERCICIO 2023 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		59.490,15	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros Ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600		-5.846,78	
7. Otros gastos de explotación	40700		-28.441,72	
8. Amortización del inmovilizado	40800		-4.534,03	
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		20.667,62	
14. Ingresos financieros	41400		5.627,44	
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		5.627,44	
15. Gastos financieros	41500		-30.886,99	
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-25.259,55	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-4.591,93	
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-4.591,93	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.



01 Actividad de la empresa

01.01 Identificación

La empresa ALDICER RE SOCIMI, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima y bajo la denominación social MEREOLEONA, S.A., en Madrid, en 2024 por un periodo de tiempo indefinido.

Con fecha 13 de Septiembre de 2024, se modificó la denominación social de MEREOLEONA, S.A. por la de ALDICER RE SOCIMI, S.A..

La sociedad ALDICER RE SOCIMI, S.A. se acoge al régimen especial de SOCIMIs en fecha 25 de abril de 2024 y se acordó modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

En la fecha de cierre del ejercicio económico, la empresa tiene como domicilio AV DIAGONAL, nº 594 1 2, BARCELONA (BARCELONA), siendo su Número de Identificación Fiscal A56971559.

Está inscrita en el Registro Mercantil de BARCELONA, Sección 8, Folio 14, Hoja B624851, Inscripción 4.

ALDICER RE SOCIMI, S.A. ha optado por acogerse al régimen fiscal especial regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad y que, de acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, dispone de un plazo de dos años des de la fecha del acuerdo de la opción para poder aplicar el régimen fiscal especial regulado en el artículo 8 de la Ley mencionada, para su cumplimiento:

1. Obligación de objeto social:

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión:

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances trimestrales del ejercicio, pudiéndose optar, 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 todos los balances 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 esta Ley.



Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad pertenezca a 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A 31 de diciembre de 2024, cumple con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Obligación de Distribución del resultado:

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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



MEMORIA ABREVIADA 2024
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

01.02 Actividad de la empresa

Durante el ejercicio al que se refiere la presente memoria, la actividad principal a la que se dedica la empresa es: Alquiler de viviendas

01.03 Pertenece a un grupo de sociedades

La empresa pertenece a un grupo de sociedades según los términos del artículo 42 del Código de Comercio. Se detalla a continuación el nombre de la sociedad dominante directa y el de la dominante última de grupo:

PERTENENCIA	DENOMINACIÓN	NIF
Sociedad dominante directa	ALDICER CAPITAL, S.L.U.	B65053829
Sociedad dominante última de grupo	ALDICER CAPITAL, S.L.U.	B65053829

01.04 Objeto social

A continuación se detalla el objeto social de la empresa:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

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.

02 Bases de presentación de las cuentas anuales

02.01 Imagen fiel

02.01.01 Disposiciones legales

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

02.02 Principios contables no obligatorios aplicados

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



02.03 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

02.04 Comparación de la información

02.04.01 Modificación de la estructura de los estados contables

No ha habido ninguna razón excepcional que justifique la modificación de la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior, según se prevé, en el artículo 35.8 del Código de Comercio y en la parte cuarta del Plan General de Contabilidad.

02.04.02 Imposibilidad de comparación

Los estados contables que se incluyen en las presentes cuentas anuales relacionan exclusivamente la información económico-financiera relativa al ejercicio actual, no comparándola con la del ejercicio anterior. La razón de esta falta de comparación estriba en que la empresa se ha constituido en el presente ejercicio.

02.05 Elementos recogidos en varias partidas

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

03 Normas de registro y valoración

03.01 Inmovilizado intangible

03.01.01 Valoración inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible se reconocen por su coste de adquisición o producción y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el deterioro acumulado. La amortización se realiza de forma lineal según su vida útil estimada. Solo se reconocen aquellos activos de los que se espera obtener beneficios económicos futuros.

03.01.02 Gastos de investigación y desarrollo

Durante el presente ejercicio no se han activado gastos de investigación y desarrollo y por lo tanto tampoco existe amortización ni corrección por deterioro.

03.01.03 Propiedad industrial

Durante el presente ejercicio no se ha activado propiedad industrial y por lo tanto tampoco existe amortización ni corrección por deterioro.

03.01.04 Fondo de comercio

Durante el ejercicio no se ha activado la partida de fondo de comercio y por lo tanto no se han realizado correcciones valorativas por este motivo.

03.01.05 Derechos de traspaso

Durante el ejercicio, no se han activado derechos de traspaso y por lo tanto no se han realizado ni amortizaciones ni correcciones valorativas.



03.01.06 Aplicaciones informáticas

No se han activado, durante el presente ejercicio, aplicaciones informáticas y por lo tanto no se han registrado amortizaciones ni correcciones valorativas por deterioro.

03.01.07 Concesiones administrativas

No se han activado, durante el presente ejercicio, concesiones administrativas y por lo tanto no se han registrado amortizaciones ni correcciones valorativas por deterioro.

03.02 Inmovilizado material

03.02.01 Capitalización

Los elementos del inmovilizado material se registran por su coste de adquisición o producción. Posteriormente, se valoran por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro. La amortización se calcula de forma lineal en función de la vida útil estimada de los activos.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares.

Las deudas por compra de inmovilizado se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

03.02.02 Amortización

No se han practicado amortizaciones en el inmovilizado material.

03.02.03 Correcciones de valor por deterioro y reversión

No se han producido correcciones de valor en los elementos del inmovilizado material.

03.03 Inversiones inmobiliarias

03.03.01 Capitalización

Los terrenos y construcciones que la empresa destina a la obtención de ingresos por alquileres o los que posee con la intención de obtener plusvalías a través de su venta, se incluyen en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

Estos bienes, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción.

Forman parte de las inversiones inmobiliarias, los costes financieros correspondientes a la financiación de los proyectos de instalaciones técnicas cuyo período de construcción hasta su puesta en funcionamiento es superior al año.

Los costes de renovación, ampliación o mejora son incorporados en el activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o prolongación de su vida útil.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

03.03.02 Amortización

La amortización de estos activos comienza cuando los activos están preparados para el uso para el que fueron proyectados.



La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los cuales se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por lo tanto, no se amortizan, y estimando una vida útil de 50 años (amortización anual del 2%).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada,

Cuando se producen correcciones valorativas por deterioro, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable. Se procede de la misma forma en caso de reversión de las mismas.

03.03.03 Correcciones de valor por deterioro y reversión

No se han producido correcciones de valor en los elementos de inversiones inmobiliarias.

03.05 Activos financieros y pasivos financieros

03.05.01 Calificación y valoración de los activos y pasivos financieros

Activos financieros a coste amortizado.

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

En esta categoría se incluyen las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y los demás instrumentos de patrimonio, salvo que a estos últimos les sea aplicable lo dispuesto en el apartado de activos financieros mantenidos para negociar.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado.

Activos financieros a coste.

En esta categoría se han incluido:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y los demás instrumentos de patrimonio, salvo que a estos últimos les sea aplicable lo dispuesto en el apartado de activos financieros mantenidos para negociar.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Pasivos financieros a coste amortizado.

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

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable, que es el precio de la transacción más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles, aunque los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año, se podrán valorar por su valor nominal. Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado.



03.05.02 Deterioro de valor activos financieros

Durante el ejercicio, los activos financieros no han sufrido correcciones valorativas por deterioro.

03.05.03 Baja de activos y pasivos financieros

Durante el presente ejercicio, la empresa no ha experimentado bajas en sus activos financieros.

03.05.04 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

03.06 Existencias

03.06.01 Criterios de valoración

Durante el ejercicio, no se han contabilizado existencias.

03.08 Impuestos sobre beneficios

03.08.01 Criterios de registro

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

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

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

Se reconocen pasivos por Impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

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

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

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

03.08.02 Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

No se han contabilizado activos ni pasivos por impuestos diferidos.



03.10 Provisiones y contingencias

03.10.01 Criterio de valoración

De acuerdo con la información disponible en cada momento, las provisiones se valoran 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 surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

Cuando se trate de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

03.11 Gastos de personal

03.11.01 Criterios de registro y valoración

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

03.12 Subvenciones, donaciones y legados

03.12.01 Subvenciones no reintegrables

No se han contabilizado subvenciones no reintegrables a lo largo del ejercicio.

04 Inmovilizado material, Intangible e inversiones inmobiliarias

04.01 Análisis de movimiento inmovilizado material

04.01.01 Análisis del movimiento bruto del inmovilizado material

El movimiento de la partida de inmovilizado material es el siguiente:

MOVIMIENTOS DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE 2024	IMPORTE 2023
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Entradas	30.000,00	
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	30.000,00	

El saldo a 31 de diciembre de la partida de inmovilizado material corresponde al pago anticipado en concepto de arras penitenciarias para la adquisición de una inmueble que, finalmente, no se ha llegado a materializar.

04.01.02 Análisis amortización inmovilizado material

No se han realizado amortizaciones durante el presente ejercicio del inmovilizado material.

04.01.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

04.02 Análisis de movimiento inmovilizado intangible

04.02.01 Análisis del movimiento bruto del inmovilizado intangible

Durante el ejercicio, no ha habido movimiento en la partida de inmovilizado intangible.

04.02.02 Análisis amortización del inmovilizado Intangible

No se han realizado amortizaciones durante el presente ejercicio del inmovilizado intangible.



04.02.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

04.03 Análisis de movimiento inversiones inmobiliarias

04.03.01 Análisis del movimiento bruto de las inversiones inmobiliarias

El movimiento de la partida de inversiones inmobiliarias es el siguiente:

MOVIMIENTOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMPORTE 2024	IMPORTE 2023
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Entradas	6.350.475,29	
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	6.350.475,29	

04.03.02 Análisis amortización de las inversiones inmobiliarias

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización de las inversiones inmobiliarias:

MOVIMIENTO AMORTIZACIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMPORTE 2024	IMPORTE 2023
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Aumento por dotaciones	4.534,03	
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	4.534,03	

Tal como se ha indicado, el porcentaje de amortización sobre las construcciones incluidas dentro de la rúbrica de "Inversiones inmobiliarias" es del 2%.

04.03.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

04.04 Arrendamientos financieros y operaciones análogas

No existen arrendamientos financieros u operaciones análogas sobre activos no corrientes.

05 Activos financieros

05.01 Análisis activos financieros en el balance

Los activos financieros a largo plazo son los siguientes:

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS LP	IMPORTE 2024	IMPORTE 2023
SALDO INICIAL		
(+) Altas	11.759,49	
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones	1.315,00	
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	10.444,49	



MEMORIA ABREVIADA 2024
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Los activos financieros a corto plazo son los siguientes:

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS CP	IMPORTE 2024	IMPORTE 2023
Activos valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	505.034,12	
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	505.034,12	

05.02 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

05.02.02 Créditos, derivados y otros

No se han registrado correcciones por deterioro por el riesgo de crédito en los créditos, derivados y otros.

05.03 Activos financieros valorados a valor razonable

05.03.01 Determinación del valor razonable

No hay activos financieros valorados a valor razonable.

05.04 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

05.04.01 Empresas de grupo

La empresa ALDICER RE SOCIMI, S.A. no tiene acciones o participaciones de entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo.

05.04.02 Empresas multigrupo, asociadas y otras

La empresa no dispone de acciones o participaciones en empresas multigrupo, asociadas u otras.

06 Pasivos financieros

06.01 Análisis de los pasivos financieros en el balance

A continuación se detallan, atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena, los pasivos financieros a largo plazo:

DERIVADOS Y OTROS LP	IMPORTE 2024	IMPORTE 2023
Débitos y partidas a pagar	10.444,49	
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	10.444,49	

Los pasivos financieros a corto plazo son los siguientes:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO CP	IMPORTE 2024	IMPORTE 2023
Débitos y partidas a pagar	2.450.000,00	
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	2.450.000,00	



06.02 Información sobre:

06.02.01 Deudas que vencen en los próximos 5 años

A continuación se detalla el vencimiento de las siguientes deudas:

Deudas con Entidades de Crédito

VENCIMIENTO EN AÑOS	IMPORTE 2024
Uno	2.000.000,00
Dos	
Tres	
Cuatro	
Cinco	
Más de 5	
TOTAL	2.000.000,00

Otras Deudas

VENCIMIENTO EN AÑOS	IMPORTE 2024
Uno	
Dos	
Tres	
Cuatro	
Cinco	
Más de 5	10.444,49
TOTAL	10.444,49

Deudas con empresas del grupo y asociadas

VENCIMIENTO EN AÑOS	IMPORTE 2024
Uno	450.000,00
Dos	
Tres	
Cuatro	
Cinco	
Más de 5	
TOTAL	450.000,00

06.02.02 Deudas con garantía real

No existen deudas con garantía real.

07 Fondos propios

07.01 Capital autorizado

La Junta General, con fecha 31 de diciembre de 2024 ha autorizado al Órgano de Administración para que pueda proceder a aumentar el capital social hasta una cifra máxima de 257.000,00 euros.

Con fecha 31 de diciembre del 2024 se aumenta el capital social en la suma de doscientos cincuenta y siete mil euros (257.000,00 €) más, en escritura de aumento de capital, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.570 nuevas acciones sociales, numeradas correlativamente del 601 al 3.170, ambos inclusive, de cien euros (100,00 €) de valor nominal cada una de ellas, con una prima global de creación de participaciones de cuatro millones setecientos doce mil novecientos sesenta y ocho euros y ochenta céntimos (4.712.968,80 €) (una prima aproximada de mil ochocientos treinta y tres euros y ochenta y cuatro céntimos (1.833,84 €) por participación, con lo que el importe total del desembolso de la ampliación (valor nominal más prima) es de cuatro millones novecientos sesenta y nueve mil novecientos sesenta y ocho euros y ochenta céntimos (4.969.968,80 €).



La diferencia entre el total desembolso de cuatro millones novecientos sesenta y nueve mil novecientos sesenta y ocho euros y ochenta céntimos (4.969.968,80 €) y el valor nominal de las nuevas participaciones creadas de doscientos cincuenta y siete mil euros (257.000,00 €) quedará abonada en la cuenta "Reserva por prima de emisión".

El accionista mayoritario es ALDICER CAPITAL SLU con un 81,26 % de participación del capital social.

07.02 Acciones o participaciones propias

La empresa no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias.

No se poseen acciones o participaciones propias en cartera al final del ejercicio.

07.03 Capital social

El capital social de la empresa está representado por los títulos que a continuación se indican, a la fecha de cierre del ejercicio:

SERIE	TÍTULOS	NOMINAL	NOMINAL TOTAL
A	3.170	100,000000	317.000,00

08 Situación fiscal

08.01 Gasto por impuesto corriente

En el ejercicio actual el importe contabilizado por impuesto corriente asciende a 0,00 (0,00 en 2023) euros.

08.02 Otros aspectos de la situación fiscal

08.02.01 Reinversión de beneficios extraordinarios

Durante el presente ejercicio, la empresa no ha realizado reinversión de beneficios extraordinarios, y tampoco queda renta por incorporar a la base imponible procedente de otros ejercicios.

08.02.05 Reservas especiales

La cuenta de reservas especiales no ha experimentado movimiento durante el ejercicio, siendo su saldo al inicio y fin de este de 0,00 (0,00 en 2023).

08.02.06 Corrección del tipo impositivo

La empresa no ha procedido a la contabilización de cambios en el efecto impositivo por no estimar variable el tipo de gravamen que afectará a los activos por diferencias temporarias deducibles, pasivos por diferencias temporarias imponibles y créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas.

08.03 Incentivos fiscales

08.03.01 Detalle situación de los incentivos

En el presente ejercicio no se han aplicado incentivos propios del ejercicio ni correspondientes a otros ejercicios.

08.03.02 Detalle de la cuenta "Derechos por deducciones y bonificaciones"

En el presente ejercicio no se ha producido movimiento alguno que afecte al estado de la cuenta de "Derechos por deducciones y bonificaciones".

08.04 Diferencias temporarias

08.04.01 Diferencias temporarias

Durante el ejercicio, no se han producido diferencias temporarias.



08.05 Bases imponibles negativas

08.05.01 Detalle de las bases imponibles negativas

Se detallan a continuación las bases imponibles negativas pendientes de compensar:

CONCEPTO	A COMPENSAR	APLICADO	PENDIENTE
B. I. Neg. Rég. General Ejer. 2024	4.591,93		4.591,93
Total	4.591,93		4.591,93

08.05.02 Detalle de la cuenta de crédito fiscal por compensación de pérdidas

En el presente ejercicio no se ha producido movimiento alguno que afecte al estado de la cuenta de crédito fiscal por compensación de pérdidas.

08.06 Otros tributos

08.06.02 Ejercicios pendientes de comprobación

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Órgano de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

En el caso de que la sociedad tenga bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar se limita a un período de 10 años, el plazo de que dispone la Administración para comprobar la procedencia de la compensación o deducción originada.

09 Operaciones con partes vinculadas

09.01 Identificación de las partes vinculadas

La sociedad efectúa las operaciones con partes vinculadas en condiciones de mercado.

A continuación se detallan las personas y/o empresas con las que se han realizado operaciones vinculadas así como la naturaleza de las relaciones:

NIF	IDENTIFICACIÓN	NATURALEZA DE LA RELACIÓN
B75274399	SAMOLET, S.L.	OTRAS EMPRESAS VINCULADAS
B65053829	ALDICER CAPITAL, S.L.U.	SOCIO

La empresa no informa de las operaciones que, perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se efectúan en condiciones normales de mercado, son de escasa importancia cuantitativa y carecen de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

09.02 Detalle de la operación y cuantificación

09.02.01 Detalle y cuantificación

A continuación se detallan las operaciones con partes vinculadas en el ejercicio actual separadamente para cada una de las diferentes categorías. La información se presenta de forma agregada para aquellas partidas de naturaleza similar:

09.04 Saldos pendientes de activos y pasivos

09.04.01 Saldos pendientes de activos y pasivos

A 31 de diciembre de 2024 el detalle de los saldos deudores y acreedores con entidades vinculadas es el siguiente:

ENTIDAD DOMINANTE



MEMORIA ABREVIADA 2024
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

DESCRIPCIÓN	ENTIDAD DOMINANTE 2024	ENTIDAD DOMINANTE 2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales:		
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		
B) ACTIVO CORRIENTE		
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo		
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
d) Otros deudores, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro		
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:		
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		
C) PASIVO NO CORRIENTE		
1. Deudas a largo plazo		
a) Deudas con entidades de crédito		
b) Acreedores por arrendamiento financiero		
c) Otras deudas a largo plazo		
2. Deuda con características especiales a largo plazo		
D) PASIVO CORRIENTE		
1. Deudas a corto plazo	450.000,00	
a) Deudas con entidades de crédito	450.000,00	
b) Acreedores por arrendamiento financiero		
c) Otras deudas a corto plazo		
	450.000,00	
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
a) Proveedores		
b) Otros acreedores		
3. Deuda con características especiales a corto plazo		

OTRAS PARTES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN	OTRAS PARTES VINCULADAS 2024	OTRAS PARTES VINCULADAS 2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales:		
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		
B) ACTIVO CORRIENTE	485.172,74	
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo		
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
d) Otros deudores, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro		



MEMORIA ABREVIADA 2024
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

DESCRIPCIÓN	OTRAS PARTES VINCULADAS 2024	OTRAS PARTES VINCULADAS 2023
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:		
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	485.172,74	
C) PASIVO NO CORRIENTE		
1. Deudas a largo plazo		
a) Deudas con entidades de crédito		
b) Acreedores por arrendamiento financiero		
c) Otras deudas a largo plazo		
2. Deuda con características especiales a largo plazo		
D) PASIVO CORRIENTE		
1. Deudas a corto plazo		
a) Deudas con entidades de crédito		
b) Acreedores por arrendamiento financiero		
c) Otras deudas a corto plazo		
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
a) Proveedores		
b) Otros acreedores		
3. Deuda con características especiales a corto plazo		

09.05 Anticipos y/o créditos concedidos

09.05.01 Personal alta dirección

Durante el ejercicio económico al que se refiere esta memoria no ha sido satisfecho importe alguno al personal de alta dirección en concepto de anticipo y/o crédito.

09.05.02 Miembros órgano de administración

Durante el ejercicio económico al que se refiere esta memoria no ha sido satisfecho importe alguno al órgano de administración en concepto de anticipo y/o crédito.

10 Otra información

10.01 Número medio personas empleadas

A continuación se detalla el número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio:

NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS EN EL CURSO DEL EJERCICIO	2024	2023
TOTAL EMPLEO MEDIO	0,33	

10.03 Ingresos y gastos con cuantía o incidencia excepcionales

10.03.01 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

No existen subvenciones, donaciones ni legados en el pasivo del balance ni imputaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias.

10.03.02 Otros ingresos y gastos con cuantía o incidencia excepcionales

Durante el ejercicio no se han registrado otros ingresos y/o gastos con cuantía o incidencia excepcional que deba ser mencionado.

10.04 Compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuran en el balance

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



MEMORIA ABREVIADA 2024
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

10.05 Hechos posteriores al cierre

A juicio de la Administración de la empresa con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo que no esté reflejado en los estados financieros.

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

11.02 Beneficios aplicados a reservas en los ejercicios con régimen SOCIMI

Dado que la Sociedad se ha acogido al régimen especial de SOCIMI durante el ejercicio 2024 y se encuentra todavía en el periodo transitorio para el cumplimiento de los requisitos exigidos para su aplicación, no Información relativa al régimen especial de las SOCIMI no es de aplicación la exigencia de información regulada en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

En los ejercicios en los que se ha aplicado el Régimen SOCIMI, no se han aplicado beneficios a reservas.

En BARCELONA, a 31 de Marzo de 2025, queda formulada la Memoria, dando su conformidad mediante firma:



JAVIER ALSINA CERDA con N.I.F. 38124648D
en calidad de Administrador Único



ALDICER RE SOCIMI S.A.

Informe de auditoría a
31 de diciembre de 2025

Protocolo número: A-8.934

ÍNDICE

	Página
Informe de auditoría.....	2
Cuentas anuales abreviadas.....	6

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

A los Accionistas de
Aldicer Re Socimi S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de **Aldicer Re Socimi S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria, todos ellos abreviados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspecto relevante
Procedimientos aplicados
Inversiones inmobiliarias (notas 3.3 y 4.3 de la memoria)

La Sociedad está acogida al régimen especial de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), centrando su actividad en la adquisición, promoción y tenencia de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Dada su calificación como SOCIMI, la Sociedad debe cumplir con determinados requerimientos entre los que destacan la obligación de invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y que el 80% de las rentas obtenidas procedan del arrendamiento de dichos bienes.

Atendiendo a dichos requerimientos y a la significación del importe contabilizado, hemos considerado las inversiones inmobiliarias como un aspecto relevante en nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la verificación de la titularidad de los inmuebles que la Sociedad registra como inversiones inmobiliarias, y que se destinan al arrendamiento urbano.

Se ha obtenido el detalle de los contratos de arrendamiento que figuran formalizados para cada uno de los inmuebles y se ha verificado su vigencia y correcta imputación.

Hemos realizado pruebas de detalle sobre una muestra de los ingresos obtenidos por el arrendamiento y su correcta imputación contable.

Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables que se aplican son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresamos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Barcelona, 23 de enero de 2026

Faura-Casas, Auditors Consultors, S.L.

Núm. ROAC S0206

77286701P

JORDI

CASALS (R:

B58671710)

Firmado digitalmente
por 77286701P JORDI

CASALS (R:

B58671710)

Fecha: 2026.01.23

09:37:59 +01'00'

Este informe se corresponde con el sello distintivo
número 20/26/03450 emitido por el Colegio de
Censores Jurados de Cuentas de Cataluña.

Jordi Casals Company

Núm. ROAC 15471

ALDICER RE SOCIMI S.A.

Cuentas anuales abreviadas
Ejercicio 2025

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: A56971559

DENOMINACIÓN SOCIAL:
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Éuros: 09001 ☒

Miles: 09002 ☐

Millones: 09003 ☐

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		7.929.186,10	6.386.385,75
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200		23.524,60	30.000,00
III. Inversiones inmobiliarias	11300		7.872.177,01	6.345.941,26
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		33.484,49	10.444,49
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		178.393,49	1.107.566,51
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		66.172,73	19.861,38
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		12.136,51	7.917,94
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		12.136,51	7.917,94
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		54.036,22	11.943,44
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			485.172,74
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		112.220,76	602.532,39
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		8.107.579,59	7.493.952,26

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A56971559	
DENOMINACIÓN SOCIAL: ALDICER RE SOCIMI, S.A.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		4.909.010,80	5.025.376,87
A-1) Fondos propios	21000		4.909.010,80	5.025.376,87
I. Capital	21100		5.011.770,00	317.000,00
1. Capital escriturado	21110		5.011.770,00	317.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		18.198,80	4.712.968,80
III. Reservas	21300			
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-4.591,93	
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-116.366,07	-4.591,93
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		3.035.620,61	10.444,49
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200		3.035.620,61	10.444,49
1. Deudas con entidades de crédito	31220		1.616.573,59	
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		1.419.047,02	10.444,49
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NIF: A56971559		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: ALDICER RE SOCIMI, S.A.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		162.948,18	2.458.130,90
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		103.781,91	2.000.000,00
1. Deudas con entidades de crédito	32320		83.426,41	2.000.000,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		20.355,50	
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			450.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		59.166,27	8.130,90
1. Proveedores	32580		14.673,03	
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		14.673,03	
2. Otros acreedores	32590		44.493,24	8.130,90
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		8.107.579,59	7.493.952,26

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A56971559

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		278.017,16	59.490,15
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600		-29.340,20	-5.846,78
7. Otros gastos de explotación	40700		-228.447,48	-28.441,72
8. Amortización del inmovilizado	40800		-27.663,40	-4.534,03
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300		-57.587,88	
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-65.021,80	20.667,62
14. Ingresos financieros	41400		7.997,38	5.627,44
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		7.997,38	5.627,44
15. Gastos financieros	41500		-59.341,65	-30.886,99
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-51.344,27	-25.259,55
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-116.366,07	-4.591,93
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-116.366,07	-4.591,93

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

01 Actividad de la empresa

01.01 Identificación

La empresa ALDICER RE SOCIMI, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima y bajo la denominación social MEREOLEONA, S.A., en Madrid, en 2024 por un periodo de tiempo indefinido.

Con fecha 13 de Septiembre de 2024, se modificó la denominación social de MEREOLEONA, S.A. por la de ALDICER RE SOCIMI, S.A..

La sociedad ALDICER RE SOCIMI, S.A. se acoge al régimen especial de SOCIMIs en fecha 25 de abril de 2024 y se acordó modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

En la fecha de cierre del ejercicio económico, la empresa tiene como domicilio AV DIAGONAL, nº 594 1 2, BARCELONA (BARCELONA), siendo su Número de Identificación Fiscal A56971559.

Está inscrita en el Registro Mercantil de BARCELONA, Sección 8, Folio 14, Hoja B624851, Inscripción 4.

ALDICER RE SOCIMI, S.A. ha optado por acogerse al régimen fiscal especial regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad y que, de acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, dispone de un plazo de dos años des de la fecha del acuerdo de la opción para poder aplicar el régimen fiscal especial regulado en el artículo 8 de la Ley mencionada, para su cumplimiento:

1. Obligación de objeto social:

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión:

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances trimestrales del ejercicio, pudiéndose optar, 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 todos los balances 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 esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad pertenezca a 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista Intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A 31 de diciembre de 2024, cumple con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Obligación de Distribución del resultado:

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho Impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten proceden

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

01.02 Actividad de la empresa

Durante el ejercicio al que se refiere la presente memoria, la actividad principal a la que se dedica la empresa es: Alquiler de viviendas

01.03 Pertenece a un grupo de sociedades

La empresa pertenece a un grupo de sociedades según los términos del artículo 42 del Código de Comercio. Se detalla a continuación el nombre de la sociedad dominante directa y el de la dominante última de grupo:

PERTENENCIA	DENOMINACIÓN	NIF
Sociedad dominante directa	ALDICER CAPITAL, S.L.U.	B65053829
Sociedad dominante última de grupo	ALDICER CAPITAL, S.L.U.	B65053829

01.04 Objeto social

A continuación se detalla el objeto social de la empresa:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

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.

02 Bases de presentación de las cuentas anuales

02.01 Imagen fiel

02.01.01 Disposiciones legales

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

02.02 Principios contables no obligatorios aplicados

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

02.03 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

02.04 Comparación de la información

02.04.01 Modificación de la estructura de los estados contables

No ha habido ninguna razón excepcional que justifique la modificación de la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior, según se prevé, en el artículo 35.8 del Código de Comercio y en la parte cuarta del Plan General de Contabilidad.

02.05 Elementos recogidos en varias partidas

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

03 Normas de registro y valoración

03.01 Inmovilizado intangible

03.01.01 Valoración inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible se reconocen por su coste de adquisición o producción y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el deterioro acumulado. La amortización se realiza de forma lineal según su vida útil estimada. Solo se reconocen aquellos activos de los que se espera obtener beneficios económicos futuros.

03.01.02 Gastos de investigación y desarrollo

Durante el presente ejercicio no se han activado gastos de investigación y desarrollo y por lo tanto tampoco existe amortización ni corrección por deterioro.

03.01.03 Propiedad industrial

Durante el presente ejercicio no se ha activado propiedad industrial y por lo tanto tampoco existe amortización ni corrección por deterioro.

03.01.04 Fondo de comercio

Durante el ejercicio no se ha activado la partida de fondo de comercio y por lo tanto no se han realizado correcciones valorativas por este motivo.

03.01.05 Derechos de traspaso

Durante el ejercicio, no se han activado derechos de traspaso y por lo tanto no se han realizado ni amortizaciones ni correcciones valorativas.

03.01.06 Aplicaciones informáticas

No se han activado, durante el presente ejercicio, aplicaciones informáticas y por lo tanto no se han registrado amortizaciones ni correcciones valorativas por deterioro.

03.01.07 Concesiones administrativas

No se han activado, durante el presente ejercicio, concesiones administrativas y por lo tanto no se han registrado amortizaciones ni correcciones valorativas por deterioro.

03.02 Inmovilizado material

03.02.01 Capitalización

Los elementos del inmovilizado material se registran por su coste de adquisición o producción. Posteriormente, se valoran por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro. La amortización se calcula de forma lineal en función de la vida útil estimada de los activos.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares.

MEMORIA ABREVIADA 2025
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Las deudas por compra de inmovilizado se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

03.02.02 Amortización

La amortización de estos activos comienza cuando los activos están preparados para el uso para el que fueron proyectados.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los cuales se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por lo tanto, no se amortizan.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, que como término medio, de los diferentes elementos es:

CONCEPTO	AÑOS VIDA ÚTIL
Construcciones	
Instalaciones técnicas y maquinaria	
Ustillaje	
Mobiliario	10
Equipos informáticos	
Elementos de transporte	
Otro inmovilizado material	

Cuando se producen correcciones valorativas por deterioro, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable. Se procede de la misma forma en caso de reversión de las mismas.

03.02.03 Correcciones de valor por deterioro y reversión

No se han producido correcciones de valor en los elementos del inmovilizado material.

03.03 Inversiones inmobiliarias

03.03.01 Capitalización

Los terrenos y construcciones que la empresa destina a la obtención de ingresos por alquileres o los que posee con la intención de obtener plusvalías a través de su venta, se incluyen en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias".

Estos bienes, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción.

Forman parte de las inversiones inmobiliarias, los costes financieros correspondientes a la financiación de los proyectos de instalaciones técnicas cuyo período de construcción hasta su puesta en funcionamiento es superior al año.

Los costes de renovación, ampliación o mejora son incorporados en el activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o prolongación de su vida útil.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

03.03.02 Amortización

La amortización de estos activos comienza cuando los activos están preparados para el uso para el que fueron proyectados.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los cuales se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por lo tanto, no se amortizan, y estimando una vida útil de 50 años (amortización anual del 2%).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada,

Cuando se producen correcciones valorativas por deterioro, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable. Se procede de la misma forma en caso de reversión de las mismas.

03.03.03 Correcciones de valor por deterioro y reversión

No se han producido correcciones de valor en los elementos de inversiones inmobiliarias.

03.05 Activos financieros y pasivos financieros

03.05.01 Calificación y valoración de los activos y pasivos financieros

Activos financieros a coste amortizado.

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

En esta categoría se incluyen las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y los demás instrumentos de patrimonio, salvo que a estos últimos les sea aplicable lo dispuesto en el apartado de activos financieros mantenidos para negociar.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado.

Activos financieros a coste.

En esta categoría se han incluido:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y los demás instrumentos de patrimonio, salvo que a estos últimos les sea aplicable lo dispuesto en el apartado de activos financieros mantenidos para negociar.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Pasivos financieros a coste amortizado.

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

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable, que es el precio de la transacción más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles, aunque los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año, se podrán valorar por su valor nominal. Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado.

03.05.02 Deterioro de valor activos financieros

Durante el ejercicio, los activos financieros no han sufrido correcciones valorativas por deterioro.

03.05.03 Baja de activos y pasivos financieros

Durante el presente ejercicio, la empresa no ha experimentado bajas en sus activos financieros.

03.05.04 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

03.06 Existencias

03.06.01 Criterios de valoración

Durante el ejercicio, no se han contabilizado existencias.

03.08 Impuestos sobre beneficios

03.08.01 Criterios de registro

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

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

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

Se reconocen pasivos por Impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento Inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

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

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

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

03.08.02 Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

No se han contabilizado activos ni pasivos por impuestos diferidos.

03.10 Provisiones y contingencias

03.10.01 Criterio de valoración

De acuerdo con la información disponible en cada momento, las provisiones se valoran 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 surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

MEMORIA ABREVIADA 2025
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Cuando se trate de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

03.11 Gastos de personal

03.11.01 Criterios de registro y valoración

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

03.12 Subvenciones, donaciones y legados

03.12.01 Subvenciones no reintegrables

No se han contabilizado subvenciones no reintegrables a lo largo del ejercicio.

04 Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

04.01 Análisis de movimiento inmovilizado material

04.01.01 Análisis del movimiento bruto del inmovilizado material

El movimiento de la partida de inmovilizado material es el siguiente:

MOVIMIENTOS DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	30.000,00	
(+) Entradas	23.785,83	30.000,00
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	30.000,00	
SALDO FINAL BRUTO	23.785,83	30.000,00

El saldo a 31 de diciembre de la partida de inmovilizado material corresponde al pago anticipado en concepto de arras penitenciarias para la adquisición de una inmueble que, finalmente, no se ha llegado a materializar.

04.01.02 Análisis amortización inmovilizado material

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización del inmovilizado material:

MOVIMIENTOS AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Aumento por dotaciones	261,23	
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	261,23	

04.01.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

04.02 Análisis de movimiento inmovilizado intangible

04.02.01 Análisis del movimiento bruto del inmovilizado intangible

Durante el ejercicio, no ha habido movimiento en la partida de inmovilizado intangible.

04.02.02 Análisis amortización del inmovilizado intangible

No se han realizado amortizaciones durante el presente ejercicio del inmovilizado intangible.

MEMORIA ABREVIADA 2025
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

04.02.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

04.03 Análisis de movimiento inversiones inmobiliarias

04.03.01 Análisis del movimiento bruto de las inversiones inmobiliarias

El movimiento de la partida de inversiones inmobiliarias es el siguiente:

MOVIMIENTOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	6.350.475,29	
(+) Entradas	1.553.637,92	6.350.475,29
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	7.904.113,21	6.350.475,29

04.03.02 Análisis amortización de las inversiones inmobiliarias

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización de las inversiones inmobiliarias:

MOVIMIENTO AMORTIZACIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	4.534,03	
(+) Aumento por dotaciones	27.402,17	4.534,03
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	31.936,20	4.534,03

Tal como se ha indicado, el porcentaje de amortización sobre las construcciones incluidas dentro de la rúbrica de "Inversiones inmobiliarias" es del 2%.

04.03.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

04.04 Arrendamientos financieros y operaciones análogas

No existen arrendamientos financieros u operaciones análogas sobre activos no corrientes.

05 Activos financieros

05.01 Análisis activos financieros en el balance

Los activos financieros a largo plazo son los siguientes:

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS LP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL	10.444,49	
(+) Altas	23.040,00	11.759,49
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones		1.315,00
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	33.484,49	10.444,49

MEMORIA ABREVIADA 2025
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

Los activos financieros a corto plazo son los siguientes:

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS CP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Activos valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	66.172,73	505.034,12
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	66.172,73	505.034,12

05.02 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

05.02.02 Créditos, derivados y otros

No se han registrado correcciones por deterioro por el riesgo de crédito en los créditos, derivados y otros.

05.03 Activos financieros valorados a valor razonable

05.03.01 Determinación del valor razonable

No hay activos financieros valorados a valor razonable.

05.04 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

05.04.01 Empresas de grupo

La empresa ALDICER RE SOCIMI, S.A. no tiene acciones o participaciones de entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo.

05.04.02 Empresas multigrupo, asociadas y otras

La empresa no dispone de acciones o participaciones en empresas multigrupo, asociadas u otras.

06 Pasivos financieros

06.01 Análisis de los pasivos financieros en el balance

A continuación se detallan, atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena, los pasivos financieros a largo plazo:

DERIVADOS Y OTROS LP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Débitos y partidas a pagar	3.035.620,61	10.444,49
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	3.035.620,61	10.444,49

Los pasivos financieros a corto plazo son los siguientes:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO CP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Débitos y partidas a pagar	103.781,91	2.450.000,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	103.781,91	2.450.000,00

DERIVADOS Y OTROS CP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Débitos y partidas a pagar	59.166,27	8.130,90
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	59.166,27	8.130,90

06.02 Información sobre:

06.02.01 Deudas que vencen en los próximos 5 años

A continuación se detalla el vencimiento de las siguientes deudas:

Deudas con Entidades de Crédito

VENCIMIENTO EN AÑOS	IMPORTE 2025
Uno	83.426,41
Dos	93.600,00
Tres	93.600,00
Cuatro	93.600,00
Cinco	93.600,00
Más de 5	1.242.173,59
TOTAL	1.700.000,00

Otras Deudas

VENCIMIENTO EN AÑOS	IMPORTE 2025
Uno	79.521,77
Dos	
Tres	
Cuatro	
Cinco	
Más de 5	27.765,49
TOTAL	107.287,26

Deudas con empresas del grupo y asociadas

VENCIMIENTO EN AÑOS	IMPORTE 2025
Uno	
Dos	
Tres	
Cuatro	
Cinco	1.391.281,53
Más de 5	
TOTAL	1.391.281,53

06.02.02 Deudas con garantía real

Con fecha 5 de diciembre del 2025 se constituyó préstamo hipotecario con la entidad Caixabank, S.A. por un importe de 1.700.000,00 euros pagadero en 180 cuotas.

07 Fondos propios

07.01 Capital autorizado

La Junta General, con fecha 31 de diciembre de 2024 autorizó al Órgano de Administración para que pudiera proceder a aumentar el capital social hasta una cifra máxima de 257.000,00 euros.

Con fecha 31 de diciembre del 2024 se aumentó el capital social en la suma de doscientos cincuenta y siete mil euros (257.000,00 €) más, en escritura de aumento de capital, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.570 nuevas acciones sociales, numeradas correlativamente del 601 al 3.170, ambos inclusive, de cien euros (100,00 €) de valor nominal cada una de ellas, con una prima global de creación de participaciones de cuatro millones setecientos doce mil novecientos sesenta y ocho euros y ochenta y cuatro céntimos (4.712.968,80 €) (una prima aproximada de mil ochocientos treinta y tres euros y ochenta y cuatro céntimos (1.833,84 €) por participación, con lo que el importe total del desembolso de la ampliación (valor nominal más prima) es de cuatro millones novecientos sesenta y nueve mil novecientos sesenta y ocho euros y ochenta céntimos (4.969.968,80 €).

MEMORIA ABREVIADA 2025
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

La diferencia entre el total desembolso de cuatro millones novecientos sesenta y nueve mil novecientos sesenta y ocho euros y ochenta céntimos (4.969.968,80 €) y el valor nominal de las nuevas participaciones creadas de doscientos cincuenta y siete mil euros (257.000,00 €) quedará abonada en la cuenta "Reserva por prima de emisión".

El 25 de julio de 2025 se procedió a una ampliación del capital social, mediante el incremento del valor nominal de las acciones de 100,00 euros a 102,00 euros, con cargo a reserva por prima de emisión. En la misma fecha, se volvió a ampliar el capital mediante la entrega a los accionistas de 14,5 acciones de nueva emisión por cada acción que tuvieran con cargo a reserva por prima de emisión, lo que supuso la emisión de 45.965 nuevas acciones. El capital social quedó fijado en 5.011.770 euros compuesto por 49.135 acciones de valor nominal 102,00 euros.

El accionista mayoritario es ALDICER CAPITAL SLU con un 81,26 % de participación del capital social.

07.02 Acciones o participaciones propias

La empresa no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias.

No se poseen acciones o participaciones propias en cartera al final del ejercicio.

07.03 Capital social

El capital social de la empresa está representado por los títulos que a continuación se indican, a la fecha de cierre del ejercicio:

SERIE	TÍTULOS	NOMINAL	NOMINAL TOTAL
A	49.135	102,000000	5.011.770,00

08 Situación fiscal

08.01 Gasto por impuesto corriente

En el ejercicio actual el importe contabilizado por impuesto corriente asciende a 0,00 (0,00 en 2024) euros.

08.02 Otros aspectos de la situación fiscal

08.02.01 Reinversión de beneficios extraordinarios

Durante el presente ejercicio, la empresa no ha realizado reinversión de beneficios extraordinarios, y tampoco queda renta por incorporar a la base imponible procedente de otros ejercicios.

08.02.05 Reservas especiales

La cuenta de reservas especiales no ha experimentado movimiento durante el ejercicio, siendo su saldo al inicio y fin de este de 0,00 (0,00 en 2024).

08.02.06 Corrección del tipo impositivo

La empresa no ha procedido a la contabilización de cambios en el efecto impositivo por no estimar variable el tipo de gravamen que afectará a los activos por diferencias temporarias deducibles, pasivos por diferencias temporarias imponibles y créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas.

08.03 Incentivos fiscales

08.03.01 Detalle situación de los incentivos

En el presente ejercicio no se han aplicado incentivos propios del ejercicio ni correspondientes a otros ejercicios.

08.03.02 Detalle de la cuenta "Derechos por deducciones y bonificaciones"

En el presente ejercicio no se ha producido movimiento alguno que afecte al estado de la cuenta de "Derechos por deducciones y bonificaciones".

08.04 Diferencias temporarias

08.04.01 Diferencias temporarias

Durante el ejercicio, no se han producido diferencias temporarias.

08.05 Bases imponibles negativas

08.05.01 Detalle de las bases imponibles negativas

Se detallan a continuación las bases imponibles negativas pendientes de compensar:

CONCEPTO	A COMPENSAR	APLICADO	PENDIENTE
B. I. Neg. Rég. General Ejer. 2025	116.366,07		116.366,07
B. I. Neg. Rég. General Ejer. 2024	4.591,93		4.591,93
Total	120.958,00		120.958,00

08.05.02 Detalle de la cuenta de crédito fiscal por compensación de pérdidas

En el presente ejercicio no se ha producido movimiento alguno que afecte al estado de la cuenta de crédito fiscal por compensación de pérdidas.

08.06 Otros tributos

08.06.02 Ejercicios pendientes de comprobación

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Órgano de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

En el caso de que la sociedad tenga bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar se limita a un período de 10 años, el plazo de que dispone la Administración para comprobar la procedencia de la compensación o deducción originada.

09 Operaciones con partes vinculadas

09.01 Identificación de las partes vinculadas

La sociedad efectúa las operaciones con partes vinculadas en condiciones de mercado.

A continuación se detallan las personas y/o empresas con las que se han realizado operaciones vinculadas así como la naturaleza de las relaciones:

NIF	IDENTIFICACIÓN	NATURALEZA DE LA RELACIÓN
B75274399	SAMOLET, S.L.	OTRAS EMPRESAS VINCULADAS
B65053829	ALDICER CAPITAL, S.L.U.	SOCIO

La empresa no informa de las operaciones que, perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se efectúan en condiciones normales de mercado, son de escasa importancia cuantitativa y carecen de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

MEMORIA ABREVIADA 2025
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

09.02 Detalle de la operación y cuantificación

09.02.01 Detalle y cuantificación

La entidad tiene un contrato de crédito con la Sociedad Aldicer Capital, S.L.U., firmado el 16 de junio del 2025 cuya duración es de 5 años y por un importe de 2.500.000,00 euros de los cuales ha dispuesto a 31.12.2025 1.391.281,53 euros.

09.04 Saldos pendientes de activos y pasivos

09.04.01 Saldos pendientes de activos y pasivos

A 31 de diciembre de 2024 el detalle de los saldos deudores y acreedores con entidades vinculadas es el siguiente:

ENTIDAD DOMINANTE

DESCRIPCIÓN	ENTIDAD DOMINANTE 2025	ENTIDAD DOMINANTE 2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales:		
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		
B) ACTIVO CORRIENTE		
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo		
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
d) Otros deudores, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro		
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:		
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		
C) PASIVO NO CORRIENTE		
1. Deudas a largo plazo	1.391.281,53	
a) Deudas con entidades de crédito	1.391.281,53	
b) Acreedores por arrendamiento financiero		
c) Otras deudas a largo plazo		
2. Deuda con características especiales a largo plazo	1.391.281,53	
D) PASIVO CORRIENTE		
1. Deudas a corto plazo		450.000,00
a) Deudas con entidades de crédito		450.000,00
b) Acreedores por arrendamiento financiero		
c) Otras deudas a corto plazo		
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		450.000,00
a) Proveedores		
b) Otros acreedores		
3. Deuda con características especiales a corto plazo		

OTRAS PARTES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN	OTRAS PARTES VINCULADAS 2025	OTRAS PARTES VINCULADAS 2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales:		
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		
B) ACTIVO CORRIENTE		485.172,74
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo		
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
d) Otros deudores, de los cuales:		
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro		
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:		485.172,74
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		
C) PASIVO NO CORRIENTE		
1. Deudas a largo plazo		
a) Deudas con entidades de crédito		
b) Acreedores por arrendamiento financiero		
c) Otras deudas a largo plazo		
2. Deuda con características especiales a largo plazo		
D) PASIVO CORRIENTE		
1. Deudas a corto plazo		
a) Deudas con entidades de crédito		
b) Acreedores por arrendamiento financiero		
c) Otras deudas a corto plazo		
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
a) Proveedores		
b) Otros acreedores		
3. Deuda con características especiales a corto plazo		

09.05 Anticipos y/o créditos concedidos

09.05.01 Personal alta dirección

Durante el ejercicio económico al que se refiere esta memoria no ha sido satisfecho importe alguno al personal de alta dirección en concepto de anticipo y/o crédito.

09.05.02 Miembros órgano de administración

Durante el ejercicio económico al que se refiere esta memoria no ha sido satisfecho importe alguno al órgano de administración en concepto de anticipo y/o crédito.

10 Otra información

10.01 Número medio personas empleadas

A continuación se detalla el número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio:

NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS EN EL CURSO DEL EJERCICIO	2025	2024
TOTAL EMPLEO MEDIO	1,04	0,33

10.03 Ingresos y gastos con cuantía o incidencia excepcionales

10.03.01 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

No existen subvenciones, donaciones ni legados en el pasivo del balance ni imputaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias.

10.03.02 Otros ingresos y gastos con cuantía o incidencia excepcionales

Durante el ejercicio no se han registrado otros ingresos y/o gastos con cuantía o incidencia excepcional que deba ser mencionado.

10.04 Compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuran en el balance

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

10.05 Hechos posteriores al cierre

A juicio de la Administración de la empresa con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo que no esté reflejado en los estados financieros.

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

11.01 Beneficios aplicados a reservas ejercicios anteriores a SOCIMI

En los ejercicios anteriores a la aplicación del Régimen SOCIMI, no se han aplicado beneficios a reservas.

11.02 Beneficios aplicados a reservas en los ejercicios con régimen SOCIMI

Dado que la Sociedad se ha acogido al régimen especial de SOCIMI durante el ejercicio 2025 y se encuentra todavía en el periodo transitorio para el cumplimiento de los requisitos exigidos para su aplicación, no información relativa al régimen especial de las SOCIMI no es de aplicación la exigencia de información regulada en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

En los ejercicios en los que se ha aplicado el Régimen SOCIMI, no se han aplicado beneficios a reservas.

11.03 Dividendos distribuidos con cargo a beneficios

En los ejercicios en los que ha resultado aplicable el régimen fiscal SOCIMI no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.

11.04 Dividendos distribuidos con cargo a reservas

En los ejercicios en los que ha resultado aplicable el régimen fiscal SOCIMI no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

11.05 Desglose del beneficio total y la base imponible

No es necesario especificar el desglose entre rentas que van gravadas al tipo general o especial ya que no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios ni beneficios aplicados a reservas.

MEMORIA ABREVIADA 2025
ALDICER RE SOCIMI, S.A.

11.06 Inmuebles y participaciones destinados al arrendamiento que producen rentas especiales

A continuación, se detalla la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial así como la fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009:

INMUEBLE/ PARTICIPACIÓN	FECHA ADQUISICIÓN
Sant Pau, 128 (Barcelona)	25/04/2024
Eduard Toldra, 16 (Esplugues de Llobregat)	25/04/2024
Eduard Toldra, 16 (Esplugues de Llobregat)	17/05/2024
Tallers, 44 (Barcelona)	17/07/2024
Av. Paralelo, 81 (Barcelona)	23/10/2024
Av. Paralelo, 83 (Barcelona)	23/10/2024
Marques de Barbera, 14 (Barcelona)	31/12/2024
Valldoncella, 62 (Barcelona)	29/12/2025

11.07 Identificación del activo que computa dentro del 80 %

Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 % 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 artículo 2.1 de la Ley 11/2009. Se detalla a continuación dicho activo:

IDENTIFICACIÓN ACTIVO	TIPO DE ACTIVO	VALOR DEL ACTIVO
Sant Pau, 128 (Barcelona)	Bien inmueble de naturaleza urbana	789.125,33
Eduard Toldra, 16 (Esplugues de Llobregat)	Bien inmueble de naturaleza urbana	219.020,04
Eduard Toldra, 16 (Esplugues de Llobregat)	Bien inmueble de naturaleza urbana	94.807,43
Tallers, 44 (Barcelona)	Bien inmueble de naturaleza urbana	165.118,86
Av. Paralelo, 81 (Barcelona)	Bien inmueble de naturaleza urbana	189.595,36
Av. Paralelo, 83 (Barcelona)	Bien inmueble de naturaleza urbana	605.803,78
Marques de Barbera, 14 (Barcelona)	Bien inmueble de naturaleza urbana	4.281.827,18
Valldoncella, 62 (Barcelona)	Bien inmueble de naturaleza urbana	1.515.907,00

11.08 Disposición de reservas

Durante el ejercicio, no se han dispuesto reservas para otro fin que no haya sido la distribución del dividendo o la compensación de pérdidas.

En BARCELONA, a 21 de Enero de 2026, queda formulada la Memoria, dando su conformidad mediante firma:

JAVIER ALSINA CERDA con N.I.F. 38124648D
en calidad de Consejero Delegado del Consejo de Administración.

OSCAR GENESCA SETO con N.I.F. 46236696A
en calidad de Secretario del Consejo de Administración.

MARIA MANUELA HURTADO RAMIREZ con N.I.F. 46552986C
en calidad de Vocal

Anexo II – Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria sobre el acogimiento al régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE186025202024

Fecha: 25-04-2024

Hora: 21:14:18

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

Asunto: Opción aplicación régimen SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A56971559

Nombre / Razón social: MEREOLEONA,S.A

Datos del Representante

NIF: [REDACTED]

Nombre / Razón social: [REDACTED]

Datos de contacto

Teléfono: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	25042024[Untitled]21 3126.pdf	25042024 UNTITLED 213126	127,82 KB	SHA-1	2966F3CD391DCC468B20C 0D441556F050390DE3B	99AP9M48P7PNSHXH

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **3W4WQ9JNU8QU8KFJ** 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 III – Informe de valoración de las acciones de la Sociedad elaborado por un experto independiente.



Aldicer RE Socimi S.A.

Valoración de los fondos propios



GVC Gaesco

El trabajo realizado por GVC Gaesco está basado en la información facilitada por la Dirección de Aldicer RE Socimi, S.A. En la realización del trabajo encomendado a GVC Gaesco se ha asumido que dicha información es completa y precisa, no constituyendo el mismo una auditoría, revisión o validación de dicha información. No constituye parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas.

El objetivo de cualquier valoración es proporcionar una referencia, orientación o aproximación sobre el valor de un negocio o una compañía. Es importante señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos asunciones y factores subjetivos y, por lo tanto, el “valor” obtenido constituye únicamente un punto de referencia. Es importante señalar que determinados aspectos de cualquier procedimiento de aproximación al valor de cualquier negocio lleva implícito, además de factores objetivos, otros factores de carácter subjetivo que implican juicio y establecimiento de hipótesis. Asimismo, debe tenerse en cuenta que, en el contexto de un mercado, pueden existir precios distintos para un negocio en particular debido a factores tales como el poder de negociación entre las partes, las distintas percepciones sobre las perspectivas futuras del negocio o la existencia de potenciales sinergias.

El presente documento no podrá ser utilizado total o parcialmente para fin alguno distinto al que consta en la propuesta de servicios profesionales suscrita entre Aldicer RE Socimi, S.A y GVC Gaesco sin el permiso explícito y por escrito de GVC Gaesco. En especial, no podrá utilizarse como base para determinar el precio de una eventual transacción corporativa o transmisión de acciones o activos o rama de actividad de cualquier naturaleza. GVC Gaesco, en su caso, quedaría exonerada de cualquier responsabilidad frente a terceros por cualquier uso por parte de Aldicer RE Socimi, S.A., sus filiales o participadas, sus Socios, sus Administradores, su Dirección o sus Empleados del presente documento o la propuesta de servicios profesionales suscrita entre las partes. Ningún apartado del mencionado documento podrá ser (i) copiado, fotocopiado o duplicado en ningún modo, forma o medio, (ii) redistribuido o, (iii) citado, sin el permiso previo por escrito de GVC Gaesco. El presente documento ha sido elaborado para acompañar al Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) con motivo de la incorporación a negociación de las acciones de Aldicer RE Socimi, S.A al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

En la elaboración del presente documento no se ha tenido en cuenta el impacto, positivo o negativo, que sobre la valoración de los activos de Aldicer RE Socimi, S.A. pudiera tener cualquier modificación sobre la normativa -municipal, autonómica, estatal o comunitaria- vigente a 31 de diciembre de 2025 que pudiera afectar, directa o indirectamente, a la actividad de arrendamiento o compraventa de inmuebles de naturaleza urbana, pudieran estar dichos inmuebles o no destinados al arrendamiento.

GVC Gaesco, su personal directivo, sus empleados o sus agentes no responderán, en ningún caso, por la pérdida, daño o perjuicio que pudiera surgir de cualquier acto fraudulento, inexactitud, falta de veracidad o cualquier otro error cometido en relación con la información que Aldicer RE Socimi, S.A. haya facilitado y con cualquier otra información utilizada en el presente documento. GVC Gaesco ha adoptado las medidas adecuadas para que la información relevante referida a Aldicer RE Socimi, S.A. sea utilizada exclusivamente por el departamento competente encargado de la elaboración del presente informe, evitando la distribución entre diferentes áreas no competentes. GVC Gaesco es una entidad registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 182, es miembro de las Bolsas de Barcelona, Madrid y Valencia, miembro liquidador custodio de MEFF y Entidad Gestora de Deuda Anotada con capacidad plena. GVC Gaesco es una sociedad de valores habilitada legalmente para prestar los servicios de inversión y servicios auxiliares a los que se refiere el Título VIII de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y su normativa de desarrollo, en particular el Real Decreto 813/2023, de 8 de noviembre, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión. Asimismo, su actividad se sujeta a las normas de conducta y supervisión dictadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y los reglamentos de la Unión Europea directamente aplicables.

Las autoridades competentes que regulan la actividad de GVC Gaesco son la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Paseo de la Castellana, 19, 28046 Madrid; y el Banco de España, Alcalá, 48, 28014 Madrid.

GVC Gaesco está adherido al Fondo de Garantía de Inversiones (FOGAIN) de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente. FOGAIN, Paseo de la Habana, 82, 28036 Madrid.

GVC Gaesco pone a disposición del Cliente los siguientes medios de comunicación:

-A través de correo postal dirigiéndose a GVC Gaesco Valores S.V. S.A., Dr. Ferran 3-5, 08034 Barcelona.

-A través de teléfono / fax de la centralita 93 366 27 27 / 93 414 06 22.

-A través del correo electrónico corporativo gvcgaesco@gvcgaesco.es.

Analista: Rafael Fernández de Heredia

Madrid, 09 de marzo de 2026

Índice de contenidos



1. Objeto y alcance del informe de valoración

2. Fuentes de información

3. Aldicer RE Socimi, S.A.

3.1. Activos inmobiliarios de Aldicer RE Socimi, S.A .

3.2. Información financiera de Aldicer RE Socimi, S.A

4. Método de valoración

5. Resultados obtenidos

Objeto y alcance del informe

De acuerdo con la información facilitada por Aldicer RE Socimi, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “ALDICER”), la totalidad de sus acciones se encuentran en proceso de incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity (en adelante, “BME Scaleup” o el “Mercado”).

En este contexto, la normativa del Mercado^(*) establece que, para determinar un primer precio de referencia por acción, la Sociedad deberá presentar un 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 este sentido, la Sociedad ha contratado los servicios del Departamento de Análisis de GVC Gaesco Valores SV, S.A. (en adelante, “GVC Gaesco”) para la elaboración del preceptivo informe de valoración a 31 de diciembre de 2025 (en adelante, el “Informe”) con ocasión de la incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup.

El presente Informe ha sido elaborado para acompañar al Documento Inicial de Acceso al Mercado (“DIAM”) con motivo de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad a BME Scaleup.

El propósito del Informe es aportar una aproximación al valor de las acciones que componen los fondos propios de la Sociedad fundamentada en una metodología generalmente utilizada y en un proceso de valoración objetivo.

El presente Informe no constituye en ningún caso, y bajo ningún concepto, una recomendación para la Sociedad, ni para terceros, sobre cualquier transacción que se pudiera realizar. Cualquier decisión de compra o de venta de las acciones objeto del Informe por parte de la Sociedad, o por parte de terceros, se realizará bajo su entera responsabilidad y se basará en sus propios análisis y comprobaciones que estime necesarias y suficientes con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

La unidad de cuenta de las cifras expresadas en el presente Informe es el euro (€).

(*) Circular 1/2025 sobre Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Objeto y alcance del informe

GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., como empresa de servicio de inversión, cuenta con pautas globales para identificar y evitar la existencia de conflictos de interés y, en su caso, para la gestión eficaz de los mismos de modo que esos se resuelvan adecuadamente y no causen un perjuicio para los intereses de sus clientes o para los propios de GVC Gaesco.

A tal efecto, dispone de la Política de Gestión de Conflictos de Interés, así como el preceptivo Reglamento Interno de Conducta, entre otros procedimientos establecidos, donde se determina la segregación organizativa, funcional y operativa de las distintas áreas de actividad, y se identifican los procedimientos implementados dentro de la organización para evaluar y mitigar los conflictos de interés que pudiesen surgir.

El informe de valoración de ALDICER ha sido elaborado por el Departamento de Análisis de GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., equipo que mantiene una segregación organizativa, funcional y operativa con el departamento responsable de la actividad de asesor registrado.

Índice de contenidos

1. Objeto y alcance del informe de valoración



2. Fuentes de información

3. Aldicer RE Socimi, S.A.

3.1. Activos inmobiliarios de Aldicer RE Socimi, S.A .

3.2. Información financiera de Aldicer RE Socimi, S.A

4. Método de valoración

5. Resultados obtenidos

Información proporcionada por la Sociedad



El presente Informe se ha realizado sobre la base de la siguiente documentación:

- ▶ Cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31/12/2025.
- ▶ Información numérica sobre las 49 viviendas que forman parte de la cartera inmobiliaria de la Sociedad a 31/12/2025.
- ▶ Valor Neto Contable de las 49 viviendas que forman parte de la cartera inmobiliaria de la Sociedad a 31/12/2025.
- ▶ Informe de valoración RICS realizado por Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. sobre 37 viviendas que forman parte de la cartera inmobiliaria de la Sociedad.
- ▶ Escrituras de compraventa elevadas a público de 12 viviendas adquiridas por la Sociedad el 29/12/2025.
- ▶ Estimación de los costes incurridos por la Sociedad con posterioridad a 31/12/2025 para cumplir con los requisitos establecidos a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley Socimi").

Índice de contenidos

1. Objeto y alcance del informe de valoración

2. Fuentes de información



3. Aldicer RE Socimi, S.A.

3.1. Activos inmobiliarios de Aldicer RE Socimi, S.A .

3.2. Información financiera de Aldicer RE Socimi, S.A

4. Método de valoración

5. Resultados obtenidos

Ficha de la Sociedad	
Denominación	Aldicer RE Socimi, S.A.
Domicilio Social	Av. Diagonal, nº 594, Planta 1, puerta 2, 08021, Barcelona.
NIF	A-56971559
LEI	959800XNR07UD3VB0120
Nº Acciones	49.135 acciones
ISIN	ES0105976007
Datos registrales	Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Hoja B-624851, Tomo IRUS: 1000314896993, Folio 0.

Descripción del negocio
ALDICER se constituyó como sociedad anónima y bajo la denominación social MEREOLEONA, S.A., el 17 de enero de 2024 por un periodo de tiempo indefinido. Con fecha 13 de septiembre de 2024, se modificó la denominación social por la de ALDICER RE Socimi, S.A. ALDICER centra su actividad en la adquisición de viviendas para su explotación en régimen de alquiler y, en menor medida, para rehabilitarlas con el objetivo de una posterior transmisión en el largo plazo. La Sociedad presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (“AEAT”) el día 25 de abril de 2024, la correspondiente solicitud para acogerse al régimen fiscal especial de Socimi. En este sentido, ALDICER tiene 2 años para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley Socimi desde el momento de esta solicitud ante la AEAT (Disposición transitoria primera de la Ley Socimi). Entre otros beneficios, las sociedades acogidas al régimen de Socimi tienen un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades (“IS”) y una bonificación del 95% sobre la cuota del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“ITP”) en la adquisición de viviendas destinados al arrendamiento .
Constitución Enero 2024 Régimen fiscal Socimi IS del 0% ITP bonificado al 95% Actividad Alquiler residencial

A 31/12/2025, la cartera de inmuebles consta de **49 viviendas** distribuidas en **7 edificios**. La siguiente tabla resume sus principales características:

Inmueble (municipio)	Nº de viviendas	Superficie construida	Nº total de Habitaciones	Fecha adquisición
Edificio Marqués de Barberà (Barcelona)	25	3.382 m²	83	31/12/2024
Edificio Valldonzella (Barcelona)	12	1.114 m²	16	29/12/2025
Edificio Sant Pau (Barcelona)	5	571 m²	18	25/04/24
Edificio Eduard Toldrà (Esplugues de Llobregat)	3	266 m²	11	25/04/24 y 17/05/24
Edificio Paral.lel (Barcelona)	2	275m²	7	23/10/24
Edificio Paral.lel Bis (Barcelona)	1	87	2	23/10/24
Edificio Tallers (Barcelona)	1	90m²	3	17/07/2024
TOTAL	49	5.785 m²	140	-

7 Edificios

49 Viviendas

5.785 m² Superficie total

140 Habitaciones

VALOR RAZONABLE DE MERCADO

3.1. ACTIVOS DE ALDICER RE SOCIMI, S.A



Valoración SAVILLS · 37 viviendas



ALDICER contrató a la consultora inmobiliaria Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. (en adelante, “**SAVILLS**”) para elaborar un informe de valoración, a 31 de diciembre de 2025, redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2025 (Libro Rojo de RICS) de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*, de 37 de las 49 unidades que arrojó las siguientes conclusiones:

Inmueble	Nº de viviendas	Valor razonable de mercado del informe de SAVILLS
Edificio Marqués de Barberà	25	7.913.800€
Edificio Sant Pau	5	2.015.000€
Edificio Eduard Toldrà	3	772.500€
Edificio Paral.lel	2	638.900€
Edificio Paral.lel Bis	1	319.100€
Edificio Tallers	1	235.000€
Total	37	11.894.300€

Edificio Valldonzella · 12 viviendas



Las 12 viviendas del edificio Valldonzella fueron adquiridos por la Sociedad el 29/12/2025 por un importe conjunto de **1.512.206 euros** (impuestos y otros costes de intermediación excluidos).

La parte vendedora de estas 12 viviendas no guarda ningún tipo de relación ni vinculación con ALDICER, sus accionistas o consejeros. En este sentido, para el presente Informe se asume que el precio pactado entre ambas partes se ha realizado en condiciones de libre competencia y, en línea con la definición del valor de mercado establecida por el Libro Rojo de RICS (*), se ha tomado este precio de adquisición como valor razonable de mercado.

Inmueble	Nº de viviendas	Valor razonable de mercado (precio de adquisición)
Edificio Valldonzella	12	1.512.206€

Valor razonable de mercado total — 49 viviendas



Valor razonable de mercado total	Nº de viviendas	Total
Valoración SAVILLS	37	11.894.300 €
Edificio Valldonzella (precio de adquisición)	12	1.512.206€
Valor razonable de mercado total	49	13.406.506€

(*) Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

VALOR NETO CONTABLE

3.1. ACTIVOS DE ALDICER RE SOCIMI, S.A



De acuerdo con la información proporcionada por la Sociedad, el valor en libros (valor neto contable) de su cartera de activos inmobiliarios asciende a **7.861.205€** a 31/12/2025.

Inmueble	Valor Neto Contable
Edificio Marqués de Barberà	4.281.827
Edificio Valldonzella	1.515.907 ^(*)
Edificio Sant Pau	789.125
Edificio Eduard Toldrà	313.827
Edificio Paral.lel	605.803
Edificio Paral.lel Bis	189.595
Edificio Tallers	165.119
TOTAL	7.861.205

Valor Neto Contable Total

7.861.205 €

(*) El valor neto contable de las 12 viviendas del Edificio Valldonzella (1.515.907€) difiere levemente del precio de adquisición pagado por ALDICER (1.512.206€) al contabilizar la Sociedad como activo algunos costes de adquisición relacionados con el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).

BALANCE DE SITUACIÓN

3.2. INFORMACIÓN FINANCIERA DE ALDICER RE SOCIMI, S.A.



Balance de situación a 31/12/25:

Activo no Corriente	7.929.186
Inmovilizado material	23.525
Inversiones Inmobiliarias	7.872.177
Inversiones financieras a largo plazo	33.484
Activo Corriente	178.393
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.137
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.137
Otros deudores	54.036
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	112.221
TOTAL ACTIVO	8.107.580

Patrimonio Neto	4.909.011
Fondos propios	4.909.011
Capital	5.011.770
Prima de emisión	18.198
Resultados de ejercicios anteriores	-4.592
Resultados del ejercicio	-116.366
Pasivo No Corriente	3.035.621
Deudas con entidades de crédito	1.616.574
Otras deudas a largo plazo	1.419.047
Pasivo Corriente	162.948
Deudas con entidades de crédito	83.426
Otras deudas a corto plazo	20.356
Proveedores a corto plazo	14.673
Otros acreedores	44.493
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.107.580

TOTAL ACTIVO
8.107.580 €

PATRIMONIO NETO
4.909.011 €

TOTAL PASIVO
3.198.569 €

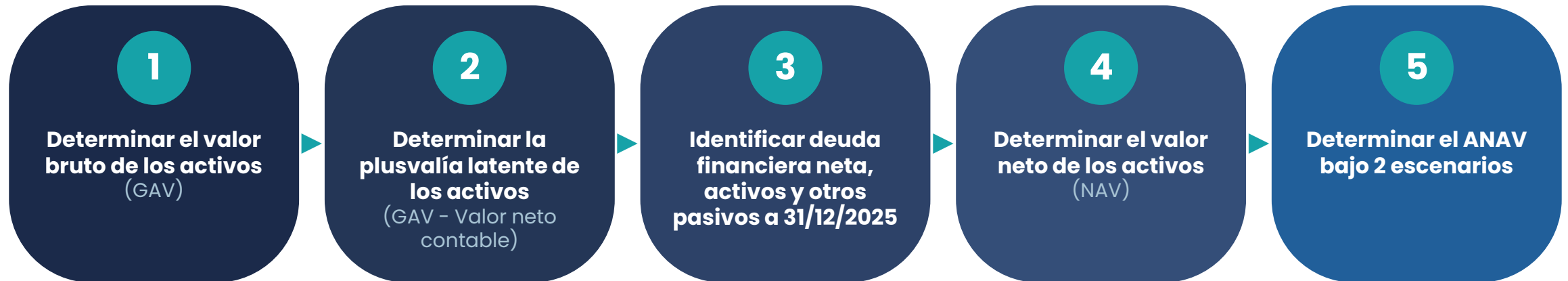
Índice de contenidos

- 1. Objeto y alcance del informe de valoración**
- 2. Fuentes de información**
- 3. Aldicer RE Socimi, S.A.**
 - 3.1. Activos inmobiliarios de Aldicer RE Socimi, S.A .**
 - 3.2. Información financiera de Aldicer RE Socimi, S.A**
- 4. Método de valoración**
- 5. Resultados obtenidos**



Dado que la actividad principal de la Sociedad es la explotación de activos inmobiliarios, el método de valoración generalmente utilizado en este tipo de sociedades (Socimi) es **Adjusted Net Asset Value (ANAV)**. Esta metodología determina el valor patrimonial ajustado por plusvalías, activos, pasivos y costes de la Sociedad a 31/12/2025.

Proceso en 5 pasos:



Escenarios de valoración resultantes del paso 5



PASO 1: DETERMINAR GAV DE LOS ACTIVOS (1 de 2)

Partiendo del valor razonable de mercado de las 49 viviendas identificado en el Apartado 3.1 anterior, se determina el valor bruto de los activos (GAV) de acuerdo con la información contenida en la siguiente tabla.

Inmueble	Valor razonable de mercado	Ajuste coste de compraventa (3,85%)	GAV
Edificio Marqués de Barberà	7.913.800	Ya ajustados en el informe de SAVILLS	7.913.800
Edificio Valldonzella	1.512.206	- 58.220 €	1.453.986 €
Edificio Sant Pau	2.015.000	Ya ajustados en el informe de SAVILLS	2.015.000
Edificio Eduard Toldrà	772.500		772.500
Edificio Paral.lel	638.900		638.900
Edificio Paral.lel Bis	319.100		319.100
Edificio Tallers	235.000		235.000
TOTAL GAV	13.406.506		13.348.286

Ajuste costes de liquidación en 12 viviendas

Por coherencia con el informe de valoración de SAVILLS, se ha ajustado unos costes de liquidación del 3,85% sobre el valor de mercado de las 12 viviendas de Valldonzella con el objeto de determinar el valor bruto de los activos.

Resto de viviendas (37 uds.)

Sobre el resto de las 37 viviendas, en la medida en que estos costes de liquidación han sido descontados por SAVILLS en su informe de valoración, no se ha procedido a realizar el correspondiente ajuste para determinar el GAV.

PASO 1: DETERMINAR GAV DE LOS ACTIVOS (2 de 2)



Dada la naturaleza de las valoraciones de los activos inmobiliarios, sujetas a variables de mercado y estimaciones periciales, se ha aplicado un **escenario de sensibilidad del $\pm 2,5\%$** sobre el Valor Bruto de los Activos (GAV) **de las 37 viviendas valoradas por Savills**. Este porcentaje representa un margen razonable de fluctuación para evaluar cómo varía el valor de la acción ante cambios moderados en el mercado.

GAV	Rango Bajo (-2,5%)	Valor Central	Rango Alto (+2,5%)
(+) GAV	13.052.384	13.348.286	13.644.188
Número de acciones	49.135	49.135	49.135
GAV por acción	265,64	271,67	277,69

Detalle de escenarios:

Rango Bajo -2,5%

GAV Total
13.052.384 €

GAV / Acción
265,64 €

Escenario conservador que aplica una reducción del 2,5% sobre el GAV central, reflejando condiciones de mercado adversas o correcciones a la baja en las valoraciones periciales.

Valor Central Base

GAV Total
13.348.286 €

GAV / Acción
271,67 €

Valor de referencia basado en el GAV de la Sociedad, representado por 49.135 acciones. Constituye la mejor estimación del valor actual de los activos inmobiliarios.

Rango Alto +2,5%

GAV Total
13.644.188 €

GAV / Acción
277,69 €

Escenario optimista que aplica un incremento del 2,5% sobre el GAV central, reflejando condiciones de mercado favorables o mayor potencial de revalorización de los activos.

PASO 2: DETERMINAR PLUSVALIA LATENTE DE LOS ACTIVOS



La plusvalía tácita de las viviendas de la Sociedad a 31/12/2025 asciende a **5.487.081 €**. Representa la diferencia entre el GAV y el Valor Neto Contable de las 49 viviendas.

Inmueble	Nº de viviendas	GAV	Valor Neto Contable
Edificio Marqués de Barberà	25	7.913.800	4.281.827
Edificio Valldonzella	12	1.453.986	1.515.907
Edificio Sant Pau	5	2.015.000	789.125
Edificio Eduard Toldrà	3	772.500	313.827
Edificio Paral.lel	2	638.900	605.803
Edificio Paral.lel Bis	1	319.100	189.595
Edificio Tallers	1	235.000	165.119
Total	49	13.348.286	7.861.205

Cálculo de la Plusvalía Tácita

13.348.286 €

-

7.861.205 €

=

5.487.081 €

GAV Total

Valor neto contable

Plusvalía Tácita Total

5.487.081 €

PASO 3: DETERMINAR DEUDA FINANCIERA NETA, ACTIVOS Y OTROS PASIVOS



Deuda Financiera Neta y Otros Activos y Pasivos:

A	GAV	13.348.286
B	Deudas con entidades de crédito	-1.616.574
C	Otras deudas a largo plazo	-1.419.047
D	Deudas con entidades de crédito	-83.426
E	Efectivos y otros activos líquidos	112.221
F	Inversiones financieras a largo plazo	33.484
G=(B+C+D+E+F)	Deuda Financiera Neta	-2.973.342
H	Clientes por ventas y pres. de servicios	12.137
I	Otros deudores	54.036
J	Inmovilizado material	23.525
K	Inversiones Inmobiliarias (*)	10.972
L=(H+I+J+K)	Otros Activos	100.669
M	Otras deudas a corto plazo	-20.356
N	Proveedores a corto plazo	-14.673
Ñ	Otros acreedores	-44.493
O=(M+N+Ñ)	Otros Pasivos	-79.522
P=(L+O)	Otros Activos y Pasivos	21.148
A+G+P	NAV	10.396.092

(*) El importe de 10.972€ corresponde al remanente de la partida de Inversiones inmobiliarias excluyendo el valor neto contable de los activos (7.861.205€) que ya ha sido tenido en cuenta para determinar el GAV.

Balance de situación a 31/12/25:

Activo no Corriente	7.929.186
Inmovilizado material	23.525
Inversiones Inmobiliarias	7.872.177
Inversiones financieras a largo plazo	33.484
Activo Corriente	178.393
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	66.173
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.137
Otros deudores	54.036
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	112.221
TOTAL ACTIVO	8.107.580
PATRIMONIO NETO	4.909.011
Fondos propios	4.909.011
Capital	5.011.770
Prima de emisión	18.198
Resultados de ejercicios anteriores	-4.592
Resultados del ejercicio	-116.366
Pasivo No Corriente	3.035.621
Deudas con entidades de crédito	1.616.574
Otras deudas a largo plazo	1.419.047
Pasivo Corriente	162.948
Deudas con entidades de crédito	83.426
Otras deudas a corto plazo	20.356
Proveedores a corto plazo	14.673
Otros acreedores	44.493
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.107.580

PASO 4: DETERMINAR NAV

El **NAV** se determina, asimismo, partiendo del valor bruto de los activos (GAV), adicionando o sustrayendo el importe correspondiente a Deuda Financiera Neta y Otros Activos y Pasivos del balance de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2025.

NAV	Rango Bajo	Valor Central	Rango Alto
(+) GAV	13.052.384	13.348.286	13.644.188
(-) Deuda Financiera Neta	-2.973.342	-2.973.342	-2.973.342
(+) Otros Activos y Pasivos	21.148	21.148	21.148
NAV	10.100.190	10.396.092	10.691.994
Número de acciones	49.135	49.135	49.135
NAV por acción	205,56	211,58	217,60



PASO 5: DETERMINAR ANAV **ESCENARIO 1** – LIQUIDACIÓN SIN CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DEL RÉGIMEN DE SOCIMI (1 DE 2)



ANAV ESCENARIO 1	Rango Bajo	Valor Central	Rango Alto
NAV	10.100.190	10.396.092	10.691.994
(-) Ajuste devolución ITP bonificado (*)	-753.441	-753.441	-753.441
(-) Ajuste Fiscales Impuesto Sociedades (**)	-1.109.434	-1.183.410	-1.257.385
ANAV Escenario 1 (***)	8.237.314	8.459.241	8.681.167
Número de acciones	49.135	49.135	49.135
ANAV por acción Escenario 1	167,65	172,16	176,68

(*) Dato proporcionado por la Sociedad. Ajuste relacionado con la devolución de la cuota del ITP bonificada al 95% por empresas acogidas al régimen de Socimi. Si ALDICER se liquidara el 31/12/2025 sin haber cumplido con los requisitos del régimen de Socimi, la Sociedad debería revertir la bonificación aplicada en el ITP, que ascendería a 753.441 €.

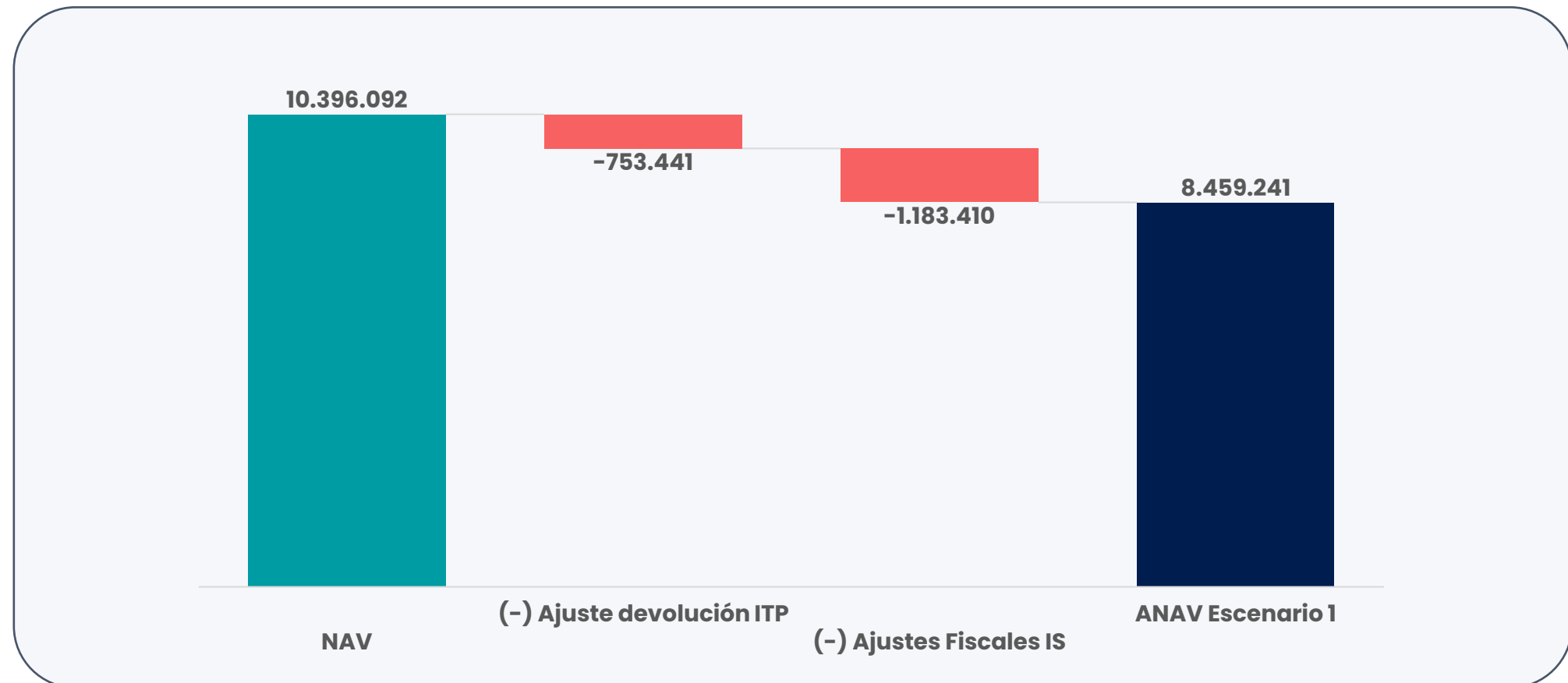
(**) Ajuste asumiendo que el tipo impositivo del régimen general del Impuesto sobre Sociedades es del 25% sobre la plusvalía latente de la Sociedad identificada en el Paso 2 anterior una vez deducido el ajuste por la devolución del ITP bonificado.

(***) Este importe no ha tenido en cuenta un posible impacto impositivo relacionado con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) que la Sociedad debería abonar en el supuesto de vender sus activos inmobiliarios.

PASO 5: DETERMINAR ANAV **ESCENARIO 1** – LIQUIDACIÓN SIN CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DEL RÉGIMEN DE SOCIMI (2 DE 2)



El ANAV bajo la hipótesis de liquidación a 31/12/2025 suponiendo que la Sociedad no ha cumplido con los requisitos establecidos en la Ley Socimi asciende a 8.459.241 € (Valor Central). **Esto supone un ANAV por acción de 172,16€.**



PASO 5: DETERMINAR ANAV **ESCENARIO 2** – LIQUIDACIÓN CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS DEL RÉGIMEN DE SOCIMI (1 DE 2)



ANAV ESCENARIO 2	Rango Bajo	Valor Central	Rango Alto
NAV	10.100.190	10.396.092	10.691.994
(-) Ajuste devolución ITP bonificado (*)	0	0	0
(-) Ajuste Fiscales Impuesto Sociedades (**)	0	0	0
(-) Costes de estructura (***)	-102.883	-102.883	-102.883
ANAV Escenario 2 (****)	9.997.306	10.293.208	10.589.110
Número de acciones	49.135	49.135	49.135
ANAV por acción Escenario 2	203,47	209,49	215,51

(*) Si ALDICER cumple con los requisitos del régimen de Socimi, no procedería a la devolución de la bonificación del 95% sobre la cuota del ITP aplicada en la adquisición de sus activos.

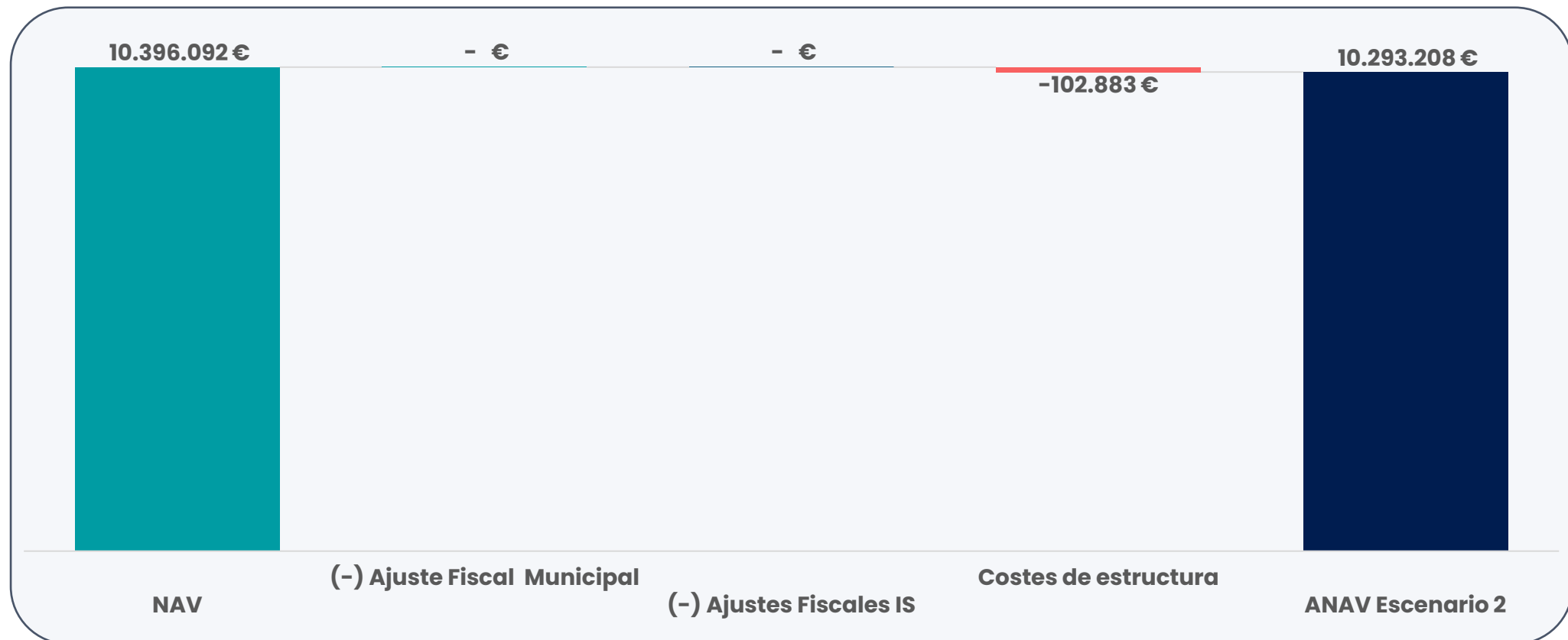
(**) No se realizaría ningún ajuste relacionado con el pago del Impuesto sobre Sociedades sobre la plusvalía tácita ya que las empresas acogidas al régimen de Socimi tienen un tipo impositivo del 0% en la cuota de este impuesto.

(***) Información facilitada por la Compañía. Costes adicionales incurridos por ALDICER que serían necesarios para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley Socimi. Estos costes corresponden, principalmente, a los gastos relacionados con la incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup.

(****) Este importe no ha tenido en cuenta un posible impacto impositivo relacionado con el Impuesto sobre el IIVTNU que la Sociedad debería abonar en el supuesto de vender sus activos inmobiliarios.

PASO 5: DETERMINAR ANAV **ESCENARIO 2** – LIQUIDACION CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS DEL RÉGIMEN DE SOCIMI (2 DE 2)

El ANAV bajo la hipótesis de liquidación a 31/12/2025 suponiendo que la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en la Ley Socimi asciende a 10.396.092 (Valor Central). **Esto supone un ANAV por acción de 209,49€.**



Índice de contenidos

- 1. Objeto y alcance del informe de valoración**
- 2. Fuentes de información**
- 3. Aldicer RE Socimi, S.A.**
 - 3.1. Activos inmobiliarios de Aldicer RE Socimi, S.A .**
 - 3.2. Información financiera de Aldicer RE Socimi, S.A**
- 4. Método de valoración**
-  **5. Resultados obtenidos**



Escenarios de valoración del paso 5 (Determinar ANAV)

Escenario 1

Liquidación a 31/12/2025 sin cumplir con los requisitos del régimen de Socimi

8.459.241 €

Escenario 2

Liquidación a 31/12/2025 cumpliendo con los requisitos del régimen de SOCIMI

10.293.208 €

1

Escenario 1: Liquidación de la Sociedad a 31/12/2025 sin cumplir con los requisitos del régimen de Socimi

ANAV
8.459.241 €

ANAV/acción
172,16 €

2

Escenario 2: Liquidación de la Sociedad a 31/12/2025 cumpliendo con los requisitos del régimen de Socimi

ANAV
10.293.208 €

ANAV/acción
209,49 €



www.gvcgaesco.es

atencioncliente@gvcgaesco.es | 93 366 27 27 – 91 431 56 06 – 900 909 065

Anexo IV – Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad elaborado por un experto independiente.

SAVILLS

Informe de valoración

PORTFOLIO DE VIVIENDAS UBICADAS EN BARCELONA
Y ESPLUGUES DE LLOBREGAT

ALDICER RE SOCIMI S.A.

Fecha de valoración: 31 de diciembre 2025

The Savills logo, consisting of the word "savills" in a lowercase, sans-serif font, is positioned in the bottom right corner of the page. The text is white and is set against a solid yellow rectangular background.

Índice

1. Instrucciones y Términos de Referencia.....	4
2. Valoración.....	9
3. Fichas de Valoración del Activo.....	12
4. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.....	43
5. Informes de mercado	47

Informe de valoración

Portfolio de viviendas ubicadas en Barcelona y Esplugues de Llobregat



20 de enero de 2026

ALDICER RE SOCIMI S.A.

Av. Diagonal, 594 1º2ª

08021 Barcelona

CIF: A56971559

Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Paseo de la Castellana, 81 – 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 91 319.13.14

www.savills.es

A la atención de: Sr. Javier Alsina

INMUEBLES: Portfolio de viviendas ubicadas en Barcelona y Esplugues de Llobregat

Estimado Sr. Alsina,

De acuerdo con los términos de contratación firmados el 18 de noviembre de 2025, en el presente informe le proporcionamos nuestro Valor de Mercado de las propiedades arriba mencionadas y listadas en el apartado 2 (valoración) del presente informe. La valoración se destinará para cotizar en el BME Scaleup. La fecha de valoración es el **31 de diciembre 2025**.

Llamamos su atención a nuestro informe adjunto y los supuestos generales y condiciones generales sobre el que nuestra valoración se ha preparado y cuyos detalles están establecidos al finalizar este documento.

Confiamos que nuestro informe atiende a sus requerimientos, pero si usted tiene alguna pregunta, quedamos a su disposición para cualquier consulta.

Atentamente,

Por y en representación de Savills

Mònica Brotons (Jan 20, 2026 16:53:26 GMT+1)

Mònica Brotons Liàcer, MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones
Savills Valoraciones y Tasaciones SAU

Ruben Cardenas (Jan 20, 2026 17:06:16 GMT+1)

Rubén Cárdenas Iglesias, MRICS
RICS Registered Valuer
Asociado Valoraciones
Savills Valoraciones y Tasaciones SAU

Laura Gonzalez Quílez (Jan 20, 2026 17:07:32 GMT+1)

Laura González Quílez, MRICS
RICS Registered Valuer
Directora asociada Valoraciones
Savills Valoraciones y Tasaciones SAU

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA



savills

1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación firmados el 18 de noviembre de 2025, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con una fecha de valoración del **31 de diciembre 2025**.

1.1.1. Instrucciones

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.
- No creemos que se produzca ningún conflicto de interés que nos pueda impedir realizar esta valoración.
- Ni Savills ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure").
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- También nos ha instruido a comentar sobre asuntos específicos con respeto a las propiedades.

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado. Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de **31 de diciembre 2025**.

La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en **Euros**.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2025 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas el 02 de diciembre de 2024 y que entraron en vigor el 31 de enero de 2025; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la **NPV 6** titulada Informes de valoración y la **VPGA 2** Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración **NPV 2.4** del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones

Todas nuestras valoraciones se han realizado sobre la base de los supuestos y condiciones generales establecidas en el apartado 3 de este informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de **31 de diciembre 2025**. La importancia de la fecha de la valoración debe destacarse ya que los valores pueden cambiar en un corto periodo de tiempo.

1.1.5. Propósito de la Valoración

La Valoración ha sido solicitada para cotizar en el BME Scaleup. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidos en el subapartado infra, declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflicto de Interés

No tenemos conocimiento de ningún conflicto de intereses, que nos impida realizar una consultoría independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el "Red Book" de RICS. Para esta consultoría actuaremos como valoradores externos, tal y como se define en el "Red Book".

1.1.7. Inspección e Investigaciones

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por personal del departamento de Valoraciones y Consultoría de Savills. Las valoraciones también han sido revisadas por Rubén Cárdenas MRICS y Laura González MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por personal del departamento de Valoraciones y Consultoría de Savills en diciembre de 2025. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Todos los valoradores con cualificaciones MRICS son también RICS Registered Valuers. Además, según VS 6.1(r), podemos confirmar que las personas arriba mencionadas tienen los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

1.1.8. Límite de Responsabilidad

Savills tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. Nuestra responsabilidad será limitada a la cuantía especificada en los términos de contratación firmados entre Savills y **ALDICER RE SOCIMI S.A.**

1.1.9. RICS Compliance

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2005, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en diciembre de 2004 y que entraron en vigor en enero de 2005, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 6 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso. A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.10. Verificación

Este informe contiene varios supuestos, algunos de carácter general y otros de carácter específico. Nuestra valoración es basada en información suministrada a nosotros por terceras partes. Todas estas cuestiones se mencionan en las secciones pertinentes del presente informe.

Se recomienda la verificación de los puntos individuales que componen la valoración. Nuestra valoración confía en la realización de este proceso de verificación.

La información ha sido proporcionada por **ALDICER RE SOCIMI S.A.** y ha incluido:

- Rent roll con superficies e información contractual de los inquilinos;
- Información sobre los costes;

1.1.11. Confidencialidad y Responsabilidad

Por último, de acuerdo a las recomendaciones RICS, afirmamos que este informe se proporciona únicamente para el propósito indicado anteriormente. Es confidencial y para uso exclusivo de la parte a quien se dirige. No se acepta responsabilidad frente a terceros para la totalidad o parte de su contenido. Las partes confían en este informe a su riesgo propio.

Ni la totalidad ni parte de este informe o cualquier referencia que se incluya en este informe se podrá incluir ni ahora ni en el futuro, en ningún documento público, circular o declaración sin la aprobación por escrito de la forma y contexto en el que pueda aparecer.

VALORACIÓN



2.0 Valor de Mercado

1.1.12. Método de valoración

Para la estimación del Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha aplicado una **metodología por liquidación**, que se considera la más adecuada atendiendo a la naturaleza del activo y a la hipótesis de valoración adoptada. El análisis contempla la proyección de los contratos de arrendamiento vigentes hasta su vencimiento y, una vez finalizados, la posterior comercialización y venta de las unidades de forma individual, tras un periodo razonable de comercialización. La valoración se ha realizado bajo el supuesto de un activo en liquidación ordenada, asumiendo que las transmisiones se llevan a cabo en condiciones normales de mercado, de conformidad con la definición de Valor de Mercado establecida en los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) y el RICS Valuation – Global Standards.

1.1.13. Valoración

El Valor de Mercado total de los activos valorados de la cartera a fecha de valoración de **31 de diciembre de 2025** es de:

11.894.300 €

(Once Millones Ochocientos Noventa y Cuatro Mil Trescientos EUROS)

IVA no incluido

A continuación, se detalla el desglose de Valor de Mercado para cada uno de los activos:

ID	Activo	Superficie (m2)	Valor de Mercado (€)	Valor de Mercado (€/m2)
1	Eduard Toldrà 16	266	772.500	2.904
2	Marquès de Barberà, 14-16	3.382	7.913.800	2.340
3	Paralelo 81, Barcelona	87	319.100	3.678
4	Paralelo 83, Barcelona	275	638.900	2.324
5	Sant Pau 128	571	2.015.000	3.531
6	Tallers 44	90	235.000	2.621
	Total		11.894.300	

1.1.14. Condiciones del Mercado Europeo

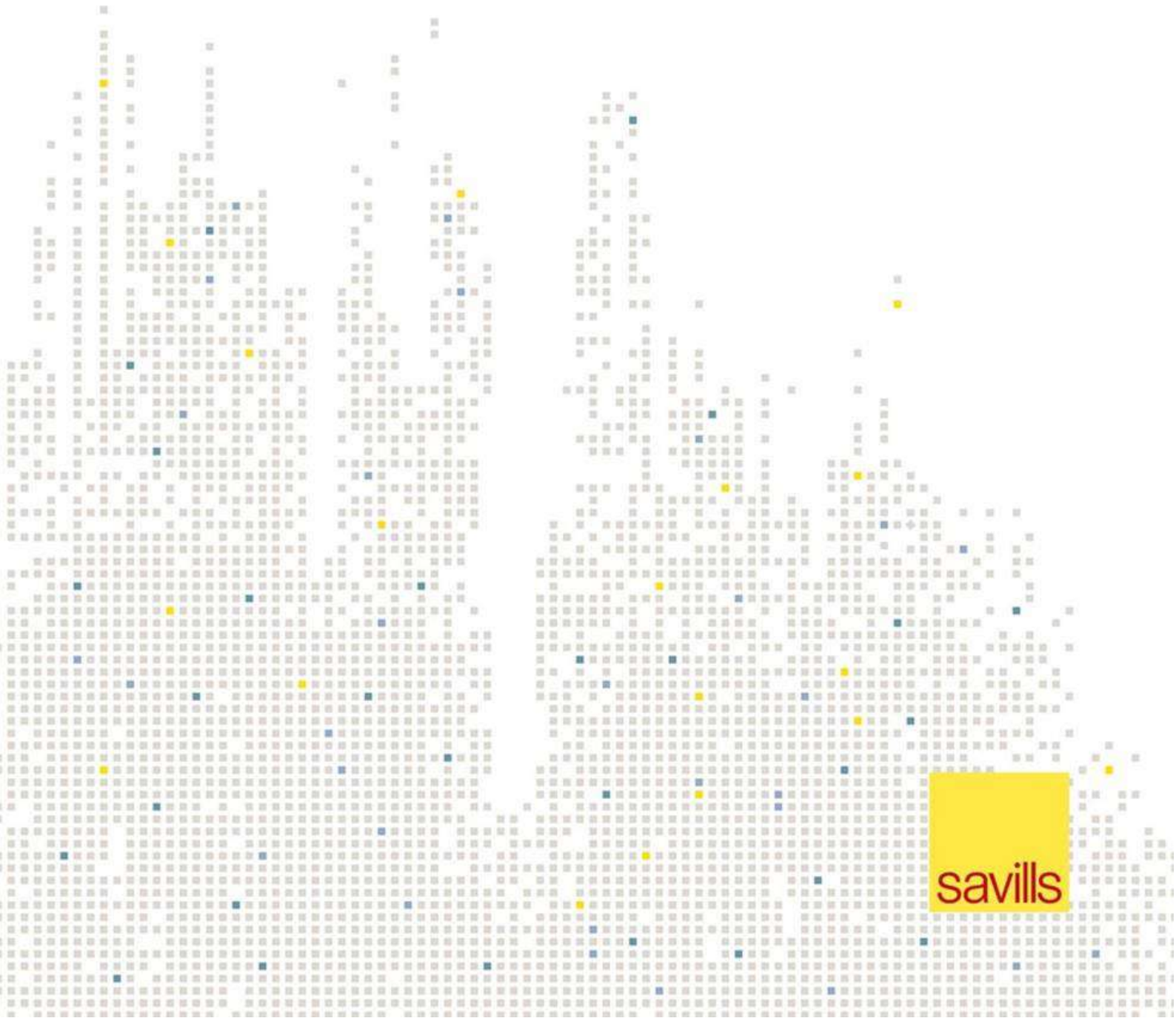
El entorno político y económico continúa evolucionando rápidamente, dando lugar a un panorama complejo e incierto. Las tensiones geopolíticas persistentes en múltiples regiones contribuyen aún más a esta incertidumbre, con la posibilidad de una escalada repentina que podría afectar de forma significativa al comercio mundial, a las condiciones económicas y a los valores del mercado inmobiliario.

En comparación con las tendencias históricas, los volúmenes de inversión en activos no residenciales en muchos mercados de EMEA siguen siendo moderados. La reducción en cantidad de evidencia transaccional comparable en determinados mercados ha incrementado la influencia de la sensación subjetiva del mercado tanto en la valoración como en la toma de decisiones de inversión.

Por lo tanto, es importante reconocer que esta valoración se ha preparado en el contexto descrito anteriormente. El comportamiento de los inversores puede cambiar rápidamente durante periodos de elevada volatilidad. En consecuencia, las conclusiones expuestas en este informe son válidas únicamente a la fecha de valoración, y se recomienda que el valor del inmueble se mantenga bajo revisión periódica.

A efectos aclaratorios, esta valoración no se informa como sujeta a Incertidumbre Material en la Valoración, según se define en las Normas Globales de Valoración de RICS.

FICHAS DE VALORACIÓN DEL ACTIVO





Producto Terminado - Residencial - Libre

1. Eduard Toldrà, 16



Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Cataluña	8.021.153	32.012,31	250,56
Provincia	Barcelona	5.797.356	7.726,36	750,33
Municipio	Esplugues de Llobregat	1.660.435	4,60	360.964,13

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	3,54%
Ratio de Desempleo (%)	10,20%
Renta per Capita (€)	14.170,00

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Medio
Taxi	Medio
Aparcamientos Públicos	Medio

Transporte Público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Autobús	Bueno

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	Carrer d'Eduard Toldrà, 16
Código Postal	08950
Situación	Área Urbana
Calidad Localización	Media

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Media

Distancias	
Centro Ciudad (km)	6,00
Transporte Privado (minutos)	15
Transporte Público (minutos)	23
Aeropuerto (km)	12,00
Transporte Privado (minutos)	15
Transporte Público (minutos)	45

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Referencia Catastral	3510806DF2831B0019ZH
Coordenadas GPS	41.37499303365605, 2.0845537844074578

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Esplugues de Llobregat
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	20
Precio Medio de Salida (€/m²)	3.800,00

-Los precios de vivienda están muy segmentados en la ciudad y ocurre prácticamente lo mismo con la configuración de las unidades. Hemos llevado a cabo un estudio sobre viviendas con características similares a las unidades analizadas en esta valoración, teniendo en cuenta propiedades con características similares como comparables a la hora de alcanzar un valor para el activo objeto de valoración.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

1. Eduard Toldrà, 16



Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	Diciembre 2025
Tipo de Inspección	Interna
Condición Exterior	Bien
Condición Interior	Bien
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena
Construcción	
Año Construcción	1969
Año Reforma	0,00
Edificio sostenible	No
Certificación	No
Categoría	0

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda
Tipología	Colectiva

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	284,00
Edificabilidad (m²)	265,98
Superficie Total (m²)	265,98
Superficie s.r. (m²)	265,98
Superficie b.r. (m²)	0,00

Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

Información Contractual

Situación Contractual	Multi-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	2,53
WAULT Fin Contrato (años)	2,53

Superficies (m²c.c.)

Superficie Total (m²)	265,98
Superficie Total s.r. (m²)	265,98
Superficie Total b.r. (m²)	0,00
Superficie Vivienda (m²)	225,15
Superficie Local (m²)	0,00
Superficie Terraza (m²)	40,83
Superficie Otro (m²)	0,00
Factor Conversión	0,00

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Carrer d'Eduard Toldrà, 16
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	3

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	0
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	6
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	0
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

Unidades

Total Unidades (unidades)	3,00
Tasa Ocupación (%)	66,67%
Total Unidades s.r. (unidades)	5,00
Total Unidades b.r. (unidades)	0,00
Vivienda (unidades)	3,00
Vivienda Alquilada (unidades)	2,00
Vivienda Vacía (unidades)	1,00
Local (unidades)	0,00
Local Alquilado (unidades)	0,00
Local Vacío (unidades)	0,00
Terraza (unidades)	0,00
Terraza Alquilada (unidades)	0,00
Terraza Vacía (unidades)	0,00
Otro (unidades)	0,00
Otro Alquilado (unidades)	0,00
Otro Vacío (unidades)	0,00
Trastero (unidades)	0,00
Trastero Alquilado (unidades)	0,00
Trastero Vacío (unidades)	0,00
Plazas (unidades)	0
Ratio Plazas (unidad aparc. /unidad res.)	0,00
Plazas Coche (unidad)	0
Plazas Coche Interiores (unidades)	0
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	0
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	0
Plazas Coche Exteriores (unidades)	0
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	0
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	0
Plazas Moto (unidades)	0
Plazas Moto Interiores (unidades)	0
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	0
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	0
Plazas Moto Exteriores (unidades)	0
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	0
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	0

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

1. Eduard Toldrà, 16

Renta Contratada

Renta Contratada (€/año)	14.518,20
Renta Contratada (€/mes)	1.209,85
Renta Contratada (€/m²/mes)	2,09
Renta Contratada Vivienda (€/año)	14.518,20
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	1.209,85
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)	8,37
Renta Contratada Local (€/año)	0,00
Renta Contratada Local (€/mes)	0,00
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	0,00
Renta Contratada Terraza (€/año)	0,00
Renta Contratada Terraza (€/mes)	0,00
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
Renta Contratada Otro (€/año)	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/año)	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/r	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/m	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/r	

Precio de Venta Mercado

Precios Venta	
Precio Medio Vivienda (€/unidad)	327.566,67
Precio Medio Vivienda (€/m²)	3.744,33
Precio Medio Local (€/unidad)	0,00
Precio Medio Local (€/m²)	0,00
Precio Medio Trastero (€/unidad)	0,00
Precio Medio Terraza (€/unidad)	
Precio Medio Terraza (€/m²)	
Precio Medio Otro (€/unidad)	0,00
Precio Medio Otro (€/m²)	0,00
Precio Medio Plazas Coche Interiores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Coche Exteriores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Moto Interiores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Moto Exteriores (€/unidad)	0,00

Tamaño Medio Unidades

Tamaño Medio Unidades (m²)	75,05
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m²)	75,05
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	0,00

Programa Liquidación

Fecha inicio liquidación	31/07/2026
Fecha fin liquidación	31/07/2030

Comparables venta

Dirección	Propietario	Fuente	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Parking	Trastero
CL Alcalde Martí Figueras I	Private	Web	98,00	365.000,00	3.724,49	No	No
Passatge dels Ametllers	Private	Web	75,00	260.000,00	3.466,67	No	No
Calle del Mestre Joan Corrales	Private	Web	84,00	299.000,00	3.559,52	No	No
La Plana - Montesa	Private	Web	84,00	310.000,00	3.690,48	No	No
La Plana - Montesa	Private	Web	90,00	321.900,00	3.576,67	No	No
CL Josep Miquel Quintana	Private	Web	86,00	350.000,00	4.069,77	No	No

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

1. Eduard Toldrà, 16

Gastos Operativos

Gastos Operativos (€/año)	2.769,83
Seguro (€/año)	521,83
IBI (€/año)	1.323,38
Comunidad (€/año)	924,62
Basuras (€/año)	0,00
Otros (€/año)	0,00
Gastos Recuperables (€/año)	0,00
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	0,00
Gestión (%) –Renta Bruta–	0,00%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	4,00%
Renovación (%) –Renta Bruta–	0,00%

Descuentos

Descuentos (€)	0,00
Descuentos Año 1 (€)	0,00
Descuentos Año 2 (€)	0,00
Descuentos Año 3 (€)	0,00
Descuentos Año 4 (€)	0,00
Descuentos Año 5 (€)	0,00
Descuentos Años 6-10 (€)	0,00

CapEx e Incentivos Inquilinos

CapEx e Incentivos Inquilinos (€)	86.778,00
Inversión (€)	86.778,00
Mantenimiento (€/ud/año)	0,00
Incentivos Inquilinos (€)	0,00

Costes Compra-Venta

Comunidad Autónoma	Cataluña
Secuencia Venta	2ª

Residencial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,85%
Notaría y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,50%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,50%
Honorarios Agentes (€)	0,25%

Comercial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,50%
Notaría y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,30%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,25%
Honorarios Agentes (€)	0,35%

Supuestos Generales

IPC	
Año 1 (%)	1,79%
Año 2 (%)	2,11%
Año 3 (%)	1,99%
Año 4 (%)	1,98%
Año 5 (%)	2,00%
Año 6-10 (%)	2,00%

Supuestos	
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	6 6

Fuente: Focus Economics.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

1. Eduard Toldrà, 16

F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Valor Neto unitario (€)
Eduard Toldrà 16, ático 2, Esplugues Llobregat	402.153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	373.200
Eduard Toldrà 16, bajos 1º, Esplugues Llobregat	5.426	-36.285	260.626	0	0	0	0	0	0	0	193.700
Eduard Toldrà 16, 2º4º, Esplugues Llobregat	2.735	5.367	5.473	-3.720	273.325	0	0	0	0	0	205.600

Ritmo de Ventas

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Vivienda (unidades)	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3
Local (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terraza (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trastero unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piazas Coche Interiores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piazas Coche Exteriores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Método de Valoración

Para la estimación del Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha aplicado una metodología por liquidación, que se considera la más adecuada atendiendo a la naturaleza del activo y a la hipótesis de valoración adoptada. El análisis contempla la proyección de los contratos de arrendamiento vigentes hasta su vencimiento y, una vez finalizados, la posterior comercialización y venta de las unidades de forma individual, tras un periodo razonable de comercialización. La valoración se ha realizado bajo el supuesto de un activo en liquidación ordenada, asumiendo que las transmisiones se llevan a cabo en condiciones normales de mercado, de conformidad con la definición de Valor de Mercado establecida en los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) y el RICS Valuation – Global Standards.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	Liquidación
Periodo C-F (años)	3
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	2.904,32
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	2.904,32
Fecha Valoración	31/12/2025
Valor Bruto Presente (€)	802.300,00
Valor Neto Presente (€)	772.500,00
TIR Residencial (%)	6,50%
TIR Retail (%)	0,00%

Comentarios Valoración

• Se ha considerado el IBI, gastos de comunidad y seguro aportados por la propiedad.

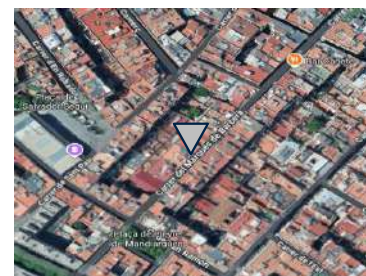
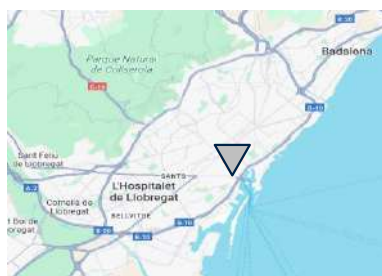
VALOR MERCADO	31/12/2025	772.500 €
VALOR PROPIEDAD	100,00%	772.500 €

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

2. Marquès de Barberà, 14-16



Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Cataluña	8.021.153	32.012,31	250,56
Provincia	Barcelona	5.797.356	7.726,36	750,33
Municipio	Barcelona	1.660.435	101,35	16.383,18
Distrito	Ciutat Vella	109.672	4,37	25.108,06
Barrio	El Raval	48.688	1,10	44.342,44

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	3,54%
Ratio de Desempleo (%)	10,20%
Renta per Capita (€)	14.170,00

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Bueno

Transporte Público	
Tren	Medio
Metro	Bueno
Autobús	Bueno

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	Marquès de Barberà, 14
Código Postal	08001
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Media

Distancias	
Centro Ciudad (km)	7,00
Transporte Privado (minutos)	15
Transporte Público (minutos)	25
Aeropuerto (km)	12,00
Transporte Privado (minutos)	10
Transporte Público (minutos)	47

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Referencia Catastral	0813833DF3801D0001TL
Coordenadas GPS	41.378700790163286, 2.1721997187526982

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Ciutat vella
Nivel Calidades Viviendas	Bajo
Nivel Servicios Viviendas	Bajo
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	26
Precio Medio de Salida (€/m²)	5.000,00

-Los precios de vivienda están muy segmentados en la ciudad y ocurre prácticamente lo mismo con la configuración de las unidades. Hemos llevado a cabo un estudio sobre viviendas con características similares a las unidades analizadas en esta valoración, teniendo en cuenta propiedades con características similares como comparables a la hora de alcanzar un valor para el activo objeto de valoración.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

2. Marquès de Barberà, 14-16



Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	18/12/2025
Tipo de Inspección	Interna
Condición Exterior	Medio
Condición Interior	Pobre
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena
Construcción	
Año Construcción	1900
Año Reforma	0,00
Edificio sostenible	No
Certificación	
Categoría	

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda
Tipología	Colectiva

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	199,00
Edificabilidad (m²)	3.381,71
Superficie Total (m²)	3.381,71
Superficie s.r. (m²)	3.381,71
Superficie b.r. (m²)	0,00

Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

Información Contractual

Situación Contractual	Multi-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	1,88
WAULT Fin Contrato (años)	1,88

Superficies (m²c.c.)

Superficie Total (m²)	3.381,71
Superficie Total s.r. (m²)	3.381,71
Superficie Total b.r. (m²)	0,00
Superficie Vivienda (m²)	3.059,96
Superficie Local (m²)	0,00
Superficie Terraza (m²)	321,75
Superficie Otro (m²)	0,00
Factor Conversión	0,00

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Marquès de Barberà, 14
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	1

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	0
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	6
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	0
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	Si
Parques y Zonas Verdes	Si

Unidades

Total Unidades (unidades)	25,00
Tasa Ocupación (%)	80,00%
Total Unidades s.r. (unidades)	25,00
Total Unidades b.r. (unidades)	0,00
Vivienda (unidades)	25,00
Vivienda Alquilada (unidades)	20,00
Vivienda Vacía (unidades)	5,00
Local (unidades)	0,00
Local Alquilado (unidades)	0,00
Local Vacío (unidades)	0,00
Terraza (unidades)	0,00
Terraza Alquilada (unidades)	0,00
Terraza Vacía (unidades)	0,00
Otro (unidades)	0,00
Otro Alquilado (unidades)	0,00
Otro Vacío (unidades)	0,00
Trastero (unidades)	0,00
Trastero Alquilado (unidades)	0,00
Trastero Vacío (unidades)	0,00
Plazas (unidades)	0
Ratio Plazas (unidad aparc. /unidad res.)	0,00
Plazas Coche (unidad)	0
Plazas Coche Interiores (unidades)	0
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	0
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	0
Plazas Coche Exteriores (unidades)	0
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	0
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	0
Plazas Moto (unidades)	0
Plazas Moto Interiores (unidades)	0
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	0
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	0
Plazas Moto Exteriores (unidades)	0
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	0
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	0

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

2. Marquès de Barberà, 14-16

Renta Contratada

Renta Contratada (€/año)	188.773,20
Renta Contratada (€/mes)	15.731,10
Renta Contratada (€/m²/mes)	1,47
Renta Contratada Vivienda (€/año)	188.773,20
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	15.731,10
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)	5,88
Renta Contratada Local (€/año)	0,00
Renta Contratada Local (€/mes)	0,00
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	0,00
Renta Contratada Terraza (€/año)	0,00
Renta Contratada Terraza (€/mes)	0,00
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
Renta Contratada Otro (€/año)	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/año)	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/r	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/m	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/r	

Precio de Venta Mercado

Precios Venta	
Precio Medio Vivienda (€/unidad)	386.088,00
Precio Medio Vivienda (€/m²)	2.913,54
Precio Medio Local (€/unidad)	0,00
Precio Medio Local (€/m²)	0,00
Precio Medio Trastero (€/unidad)	0,00
Precio Medio Terraza (€/unidad)	
Precio Medio Terraza (€/m²)	
Precio Medio Otro (€/unidad)	0,00
Precio Medio Otro (€/m²)	0,00
Precio Medio Plazas Coche Interiores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Coche Exteriores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Moto Interiores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Moto Exteriores (€/unidad)	0,00

Tamaño Medio Unidades

Tamaño Medio Unidades (m²)	122,40
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m²)	122,40
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	0,00

Programa Liquidación

Fecha inicio liquidación	31/08/2026
Fecha fin liquidación	30/04/2030

Comparables venta

Dirección	Propietario	Fuente	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Parking	Trastero
D'En Robador	Private	Web	86,00	263.000,00	3058,14	No	No
D'En Robador	Private	Web	81,00	292.000,00	3604,94	No	No
Marquès de Barberà	Private	Web	124,00	389.000,00	3137,10	No	No
Nou de la Rambla	Private	Web	89,00	265.000,00	2977,53	No	No
Montserrat	Private	Web	104,00	320.000,00	3076,92	No	No
Rambla Nou, 16	Private	Web	120,00	390.000,00	3250,00	No	No

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

2. Marquès de Barberà, 14-16

Gastos Operativos

Gastos Operativos (€/año)	39.415,55
Seguro (€/año)	4.478,64
IBI (€/año)	20.930,12
Comunidad (€/año)	14.006,79
Basuras (€/año)	0,00
Otros (€/año)	0,00
Gastos Recuperables (€/año)	0,00
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	0,00
Gestión (%) –Renta Bruta–	0,00%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	4,00%
Renovación (%) –Renta Bruta–	0,00%

Descuentos

Descuentos (€)	0,00
Descuentos Año 1 (€)	0,00
Descuentos Año 2 (€)	0,00
Descuentos Año 3 (€)	0,00
Descuentos Año 4 (€)	0,00
Descuentos Año 5 (€)	0,00
Descuentos Años 6-10 (€)	0,00

CapEx e Incentivos Inquilinos

CapEx e Incentivos Inquilinos (€)	423.080,20
Inversión (€)	423.080,20
Mantenimiento (€/ud/año)	0,00
Incentivos Inquilinos (€)	0,00

Costes Compra-Venta

Comunidad Autónoma	Cataluña
Secuencia Venta	2ª

Residencial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,85%
Notaría y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,50%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,50%
Honorarios Agentes (€)	0,25%

Comercial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,50%
Notaría y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,30%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,25%
Honorarios Agentes (€)	0,35%

Supuestos Generales

IPC	
Año 1 (%)	1,79%
Año 2 (%)	2,11%
Año 3 (%)	1,99%
Año 4 (%)	1,98%
Año 5 (%)	2,00%
Año 6-10 (%)	2,00%

Supuestos	
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	3 12

Fuente: Focus Economics.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

2. Marquès de Barberà, 14-16

F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Valor Neto unitario (€)
MARQUES BARBERA 14, esc A, PEN -1	6.723	6.862	1.552	240.702	0	0	0	0	0	0	203.000
MARQUES BARBERA 14, esc A, P1	9.963	10.176	404.075	0	0	0	0	0	0	0	349.300
MARQUES BARBERA 14, esc A, P2	302.577	0	0	0	0	0	0	0	0	0	277.600
MARQUES BARBERA 14, esc A, P3	11.589	3.964	429.132	0	0	0	0	0	0	0	370.900
MARQUES BARBERA 14, esc A, P4	8.779	8.965	9.143	440.892	0	0	0	0	0	0	365.300
MARQUES BARBERA 14, esc B, PEN -2	7.757	7.912	3.996	454.385	0	0	0	0	0	0	380.500
MARQUES BARBERA 14, esc B, P1 -1	6.813	387.906	0	0	0	0	0	0	0	0	344.000
MARQUES BARBERA 14, esc B, P2 -2	298.620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268.700
MARQUES BARBERA 14, esc B, P2 -1	-83.177	387.112	0	0	0	0	0	0	0	0	268.200
MARQUES BARBERA 14, esc B, P2 -2	6.969	387.076	0	0	0	0	0	0	0	0	345.200
MARQUES BARBERA 14, esc B, P3 -1	7.888	3.166	418.669	0	0	0	0	0	0	0	361.900
MARQUES BARBERA 14, esc B, P3 -2	7.865	391.768	0	0	0	0	0	0	0	0	350.100
MARQUES BARBERA 14, esc B, P4 -1	5.388	4.563	420.211	0	0	0	0	0	0	0	360.300
MARQUES BARBERA 14, esc B, P4 -2	7.872	8.044	8.202	8.364	441.027	0	0	0	0	0	354.300
MARQUES BARBERA 14, esc B, P5 -1	6.269	4.546	176.260	0	0	0	0	0	0	0	157.200
MARQUES BARBERA 14, esc C, PEN -1	-92.018	405.673	0	0	0	0	0	0	0	0	276.500
MARQUES BARBERA 14, esc C, PEN -2	12.437	405.422	0	0	0	0	0	0	0	0	357.400
MARQUES BARBERA 14, esc C, P1 -1	6.431	6.568	397.573	0	0	0	0	0	0	0	335.900
MARQUES BARBERA 14, esc C, P1 -2	-83.544	388.773	0	0	0	0	0	0	0	0	269.400
MARQUES BARBERA 14, esc C, P2 -1	3.717	386.832	0	0	0	0	0	0	0	0	340.200
MARQUES BARBERA 14, esc C, P2 -2	6.159	6.286	397.693	0	0	0	0	0	0	0	332.200
MARQUES BARBERA 14, esc C, P3 -1	4.077	4.158	2.640	427.158	0	0	0	0	0	0	349.200
MARQUES BARBERA 14, esc C, P4 -1	7.389	7.524	6.884	429.137	0	0	0	0	0	0	358.600
MARQUES BARBERA 14, esc C, P4 -2	13.085	7.859	425.208	0	0	0	0	0	0	0	378.200
MARQUES BARBERA 14, esc C, P5 -1	6.007	6.134	6.256	183.309	0	0	0	0	0	0	159.700

Ritmo de Ventas

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Vivienda (unidades)	2	8	8	6	1	0	0	0	0	0	25
Local (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terraza (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trastero (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plazas Coche Interiores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plazas Coche Exteriores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Método de Valoración

Para la estimación del Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha aplicado una metodología por liquidación, que se considera la más adecuada atendiendo a la naturaleza del activo y a la hipótesis de valoración adoptada. El análisis contempla la proyección de los contratos de arrendamiento vigentes hasta su vencimiento y, una vez finalizados, la posterior comercialización y venta de las unidades de forma individual, tras un periodo razonable de comercialización. La valoración se ha realizado bajo el supuesto de un activo en liquidación ordenada, asumiendo que las transmisiones se llevan a cabo en condiciones normales de mercado, de conformidad con la definición de Valor de Mercado establecida en los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) y el RICS Valuation – Global Standards.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	Liquidación
Periodo C-F (años)	5
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	2.340,18
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	2.340,18
Fecha Valoración	31/12/2025
Valor Bruto Presente (€)	8.218.300,00
Valor Neto Presente (€)	7.913.800,00
TIR Residencial (%)	6,25%
TIR Retail (%)	0,00%

Comentarios Valoración

- Se ha considerado el IBI, gastos de comunidad y seguro aportados por la propiedad.

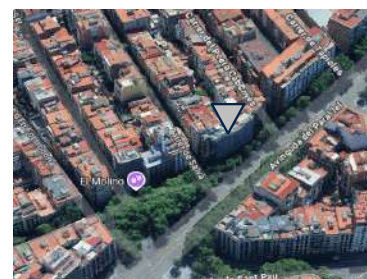
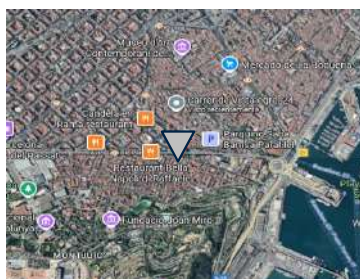
VALOR MERCADO	31/12/2025	7.913.800 €
VALOR PROPIEDAD	100,00%	7.913.800 €

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

3. Paralelo 81, Barcelona



Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Cataluña	8.021.153	32.012,31	250,56
Provincia	Barcelona	5.797.356	7.726,36	750,33
Municipio	Barcelona	1.660.435	101,35	16.383,18
Distrito	Sants-Montjuïc	187.026	22,94	8.152,12
Barrio	El Poble Sec	40.204	4,61	8.721,04

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	3,54%
Ratio de Desempleo (%)	10,20%
Renta per Capita (€)	14.170,00

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Malo

Transporte Público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Autobús	Bueno

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	Avinguda del Paral·lel, 83
Código Postal	08004
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Media

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Media

Distancias	
Centro Ciudad (km)	3
Transporte Privado (minutos)	6
Transporte Público (minutos)	10
Aeropuerto (km)	13
Transporte Privado (minutos)	14
Transporte Público (minutos)	40

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Referencia Catastral	0308820DF3800G0015WJ
----------------------	----------------------

Coordenadas GPS	41.37474368323759, 2.166621466806001
-----------------	--------------------------------------

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	El Poble Sec
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	26
Precio Medio de Salida (€/m²)	4.600,00

-Los precios de vivienda están muy segmentados en la ciudad y ocurre prácticamente lo mismo con la configuración de las unidades. Hemos llevado a cabo un estudio sobre viviendas con características similares a las unidades analizadas en esta valoración, teniendo en cuenta propiedades con características similares como comparables a la hora de alcanzar un valor para el activo objeto de valoración.

Confidencial

Producto Terminado - Residencial - Libre

3. Paralelo 81, Barcelona



Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	18/12/2025
Tipo de Inspección	Interior
Condición Exterior	Media
Condición Interior	Media
Visibilidad	Media
Accesibilidad	Media
Construcción	
Año Construcción	1.962
Año Reforma	0,00
Edificio sostenible	No
Certificación	0
Categoría	0

Información Urbanística

Información Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda
Tipología	Colectiva

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	216,00
Edificabilidad (m²)	86,77
Superficie Total (m²)	86,77
Superficie s.r. (m²)	86,77
Superficie b.r. (m²)	0,00

Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

Información Contractual

Situación Contractual	Vacio
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	0,00
WAULT Fin Contrato (años)	0,00

Superficie Total (m²)	86,77
Superficie Total s.r. (m²)	86,77
Superficie Total b.r. (m²)	0,00
Superficie Vivienda (m²)	84,00
Superficie Local (m²)	0,00
Superficie Terraza (m²)	2,77
Superficie Otro (m²)	0,00
Factor Conversión	0,00

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Avinguda del Paral·lel, 83
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	2

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	9
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	9
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	0
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

Unidades

Total Unidades (unidades)	1,00
Tasa Ocupación (%)	0,00%
Total Unidades s.r. (unidades)	1,00
Total Unidades b.r. (unidades)	0,00
Vivienda (unidades)	1,00
Vivienda Alquilada (unidades)	0,00
Vivienda Vacía (unidades)	1,00
Local (unidades)	0,00
Local Alquilado (unidades)	0,00
Local Vacío (unidades)	0,00
Terraza (unidades)	0,00
Terraza Alquilada (unidades)	0,00
Terraza Vacía (unidades)	0,00
Otro (unidades)	0,00
Otro Alquilado (unidades)	0,00
Otro Vacío (unidades)	0,00
Trastero (unidades)	0,00
Trastero Alquilado (unidades)	0,00
Trastero Vacío (unidades)	0,00
Plazas (unidades)	0,00
Ratio Plazas (unidad aparc. /unidad res.)	0,00
Plazas Coche (unidad)	0,00
Plazas Coche Interiores (unidades)	0,00
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	0,00
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	0,00
Plazas Coche Exteriores (unidades)	0,00
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	0,00
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	0,00
Plazas Moto (unidades)	0,00
Plazas Moto Interiores (unidades)	0,00
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	0,00
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	0,00
Plazas Moto Exteriores (unidades)	0,00
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	0,00
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	0,00

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

3. Paralelo 81, Barcelona

Renta Contratada

Renta Contratada (€/año)
Renta Contratada (€/mes)
Renta Contratada (€/m²/mes)
Renta Contratada Vivienda (€/año)
Renta Contratada Vivienda (€/mes)
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)
Renta Contratada Local (€/año)
Renta Contratada Local (€/mes)
Renta Contratada Local (€/m²/mes)
Renta Contratada Terraza (€/año)
Renta Contratada Terraza (€/mes)
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)
Renta Contratada Otro (€/año)
Renta Contratada Otro (€/mes)
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)
Renta Contratada Trastero (€/año)
Renta Contratada Trastero (€/mes)
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/r)
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/r)
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/m)
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/r)

Precio de Venta Mercado

Precios Venta	
Precio Medio Vivienda (€/unidad)	351.500,00
Precio Medio Vivienda (€/m²)	4.050,94
Precio Medio Local (€/unidad)	0,00
Precio Medio Local (€/m²)	0,00
Precio Medio Trastero (€/unidad)	0,00
Precio Medio Terraza (€/unidad)	
Precio Medio Terraza (€/m²)	
Precio Medio Otro (€/unidad)	0,00
Precio Medio Otro (€/m²)	0,00
Precio Medio Plazas Coche Interiores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Coche Exteriores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Moto Interiores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Moto Exteriores (€/unidad)	0,00

Tamaño Medio Unidades

Tamaño Medio Unidades (m²)	84,00
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m²)	84,00
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	

Programa Liquidación

Fecha inicio liquidación	30/04/2026
Fecha fin liquidación	30/04/2026

Comparables venta

Dirección	Propietario	Fuente	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Parking	Trastero
Calle de Joaquín Costa	Private	web	94,00	319.000,00	3393,62	No	No
Calle de Sant Gil	Private	web	85,00	340.000,00	4000,00	No	No
Calle de Ferlandina	Private	web	72,00	339.000,00	4708,33	No	No
Calle de la Cera, 1	Private	web	73,00	349.000,00	4780,82	No	No
Calle de les Flors, 14	Private	web	95,00	337.000,00	3547,37	No	No

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

3. Paralelo 81, Barcelona

Gastos Operativos

Gastos Operativos (€/año)	1.176,71
Seguro (€/año)	160,20
IBI (€/año)	555,65
Comunidad (€/año)	460,86
Basuras (€/año)	
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	
Comercialización (%) –Renta Bruta–	4,00%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

Descuentos

Descuentos (€)	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

CapEx e Incentivos Inquilinos

CapEx e Incentivos Inquilinos (€)	
Inversión (€)	
Mantenimiento (€/ud/año)	
Incentivos Inquilinos (€)	

Costes Compra-Venta

Comunidad Autónoma	Cataluña
Secuencia Venta	2ª

Residencial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,85%
Notaría y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,50%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,50%
Honorarios Agentes (€)	0,25%

Comercial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,50%
Notaría y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,30%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,25%
Honorarios Agentes (€)	0,35%

Supuestos Generales

IPC	
Año 1 (%)	1,79%
Año 2 (%)	2,11%
Año 3 (%)	1,99%
Año 4 (%)	1,98%
Año 5 (%)	2,00%
Año 6-10 (%)	2,00%

Supuestos		
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	3	3

Fuente: Focus Economics.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

3. Paralelo 81, Barcelona

F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Valor Neto unitario (€)
Paralelo 81, 5º2º, Barcelona	337.325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	319.100

Ritmo de Ventas

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Vivienda (unidades)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Local (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terraza (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trastero unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piazas Coche Interiores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piazas Coche Exteriores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Método de Valoración

Para la estimación del Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha aplicado una metodología por liquidación, que se considera la más adecuada atendiendo a la naturaleza del activo y a la hipótesis de valoración adoptada. El análisis contempla la proyección de los contratos de arrendamiento vigentes hasta su vencimiento y, una vez finalizados, la posterior comercialización y venta de las unidades de forma individual, tras un periodo razonable de comercialización. La valoración se ha realizado bajo el supuesto de un activo en liquidación ordenada, asumiendo que las transmisiones se llevan a cabo en condiciones normales de mercado, de conformidad con la definición de Valor de Mercado establecida en los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) y el RICS Valuation – Global Standards.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	Liquidación
Periodo C-F (años)	1
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	3.677,54
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	3.677,54
Fecha Valoración	31/12/2025
Valor Bruto Presente (€)	331.400,00
Valor Neto Presente (€)	319.100,00
TIR Residencial (%)	5,50%
TIR Retail (%)	0,00%

Comentarios Valoración

• Se ha considerado el IBI, gastos de comunidad y seguro aportados por la propiedad.

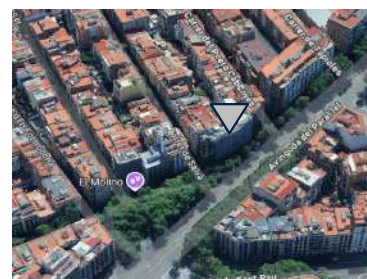
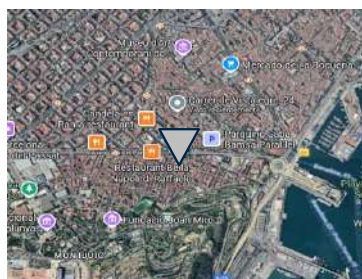
VALOR MERCADO	31/12/2025	319.100 €
VALOR PROPIEDAD	100,00%	319.100 €

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

4. Avinguda del Paral·lel, 83



Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Cataluña	8.021.153	32.012,31	250,56
Provincia	Barcelona	5.797.356	7.726,36	750,33
Municipio	Barcelona	1.660.435	101,35	16.383,18
Distrito	Sants-Montjuïc	187.026	22,94	8.152,12
Barrio	El Poble Sec	40.204	4,61	8.721,04

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	3,54%
Ratio de Desempleo (%)	10,20%
Renta per Capita (€)	14.170,00

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Malo

Transporte Público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Autobús	Bueno

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	Avinguda del Paral·lel, 83
Código Postal	08004
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Media

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Media

Distancias	
Centro Ciudad (km)	3
Transporte Privado (minutos)	6
Transporte Público (minutos)	10
Aeropuerto (km)	13
Transporte Privado (minutos)	14
Transporte Público (minutos)	40

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Referencia Catastral	0829907DF3802H0004HY
Coordenadas GPS	41.37474368323759, 2.166621466806001

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	Ciutat vella
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	26
Precio Medio de Salida (€/m²)	4.600,00

-Los precios de vivienda están muy segmentados en la ciudad y ocurre prácticamente lo mismo con la configuración de las unidades. Hemos llevado a cabo un estudio sobre viviendas con características similares a las unidades analizadas en esta valoración, teniendo en cuenta propiedades con características similares como comparables a la hora de alcanzar un valor para el activo objeto de valoración.

Confidencial

Producto Terminado - Residencial - Libre

4. Avinguda del Paral·lel, 83



Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	Diciembre 2025
Tipo de Inspección	Exterior
Condición Exterior	Medio
Condición Interior	Medio
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena
Construcción	
Año Construcción	1.962,00
Año Reforma	0,00
Edificio sostenible	No
Certificación	0
Categoría	0

Información Urbanística

Situación	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda
Tipología	Colectiva

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	179,00
Edificabilidad (m²)	247,96
Superficie Total (m²)	247,96
Superficie s.r. (m²)	247,96
Superficie b.r. (m²)	0,00

Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

Información Contractual

Situación Contractual	Multi-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	7,84
WAULT Fin Contrato (años)	7,84

Superficie Total (m²)	247,96
Superficie Total s.r. (m²)	247,96
Superficie Total b.r. (m²)	0,00
Superficie Vivienda (m²)	231,00
Superficie Local (m²)	0,00
Superficie Terraza (m²)	16,96
Superficie Otro (m²)	0,00
Factor Conversión	0,00

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Avinguda del Paral·lel, 83
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	2

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	0
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	9
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	1
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

Unidades

Total Unidades (unidades)	2,00
Tasa Ocupación (%)	100,00%
Total Unidades s.r. (unidades)	2,00
Total Unidades b.r. (unidades)	0,00
Vivienda (unidades)	2,00
Vivienda Alquilada (unidades)	2,00
Vivienda Vacía (unidades)	0,00
Local (unidades)	0,00
Local Alquilado (unidades)	0,00
Local Vacío (unidades)	0,00
Terraza (unidades)	
Terraza Alquilada (unidades)	
Terraza Vacía (unidades)	

Otro (unidades)	
Otro Alquilado (unidades)	
Otro Vacío (unidades)	
Trastero (unidades)	
Trastero Alquilado (unidades)	
Trastero Vacío (unidades)	

Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (unidad aparc. /unidad res.)	
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	



Producto Terminado - Residencial - Libre

4. Avinguda del Paral·lel, 83

Renta Contratada

Renta Contratada (€/año)	11.324,76
Renta Contratada (€/mes)	943,73
Renta Contratada (€/m²/mes)	0,95
Renta Contratada Vivienda (€/año)	11.789,16
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	982,43
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)	3,81
Renta Contratada Local (€/año)	
Renta Contratada Local (€/mes)	
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/año)	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
Renta Contratada Otro (€/año)	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/año)	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/r)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/r)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/m)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/r)	

Precio de Venta Mercado

Precios Venta	
Precio Medio Vivienda (€/unidad)	527.200,00
Precio Medio Vivienda (€/m²)	4.246,12
Precio Medio Local (€/unidad)	
Precio Medio Local (€/m²)	
Precio Medio Trastero (€/unidad)	
Precio Medio Terraza (€/unidad)	
Precio Medio Terraza (€/m²)	
Precio Medio Otro (€/unidad)	
Precio Medio Otro (€/m²)	
Precio Medio Plazas Coche Interiores (€/unidad)	
Precio Medio Plazas Coche Exteriores (€/unidad)	
Precio Medio Plazas Moto Interiores (€/unidad)	
Precio Medio Plazas Moto Exteriores (€/unidad)	

Tamaño Medio Unidades

Tamaño Medio Unidades (m²)	115,50
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m²)	115,50
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	

Programa Liquidación

Fecha inicio liquidación	31/07/2033
Fecha fin liquidación	31/07/2035

Comparables venta

Dirección	Propietario	Fuente	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Parking	Trastero
Calle de Joaquín Costa	Private	Web	94,00	319.000,00	3393,62	No	No
Calle de Sant Gil	Private	Web	85,00	340.000,00	4000,00	No	No
Calle de Ferlandina	Private	Web	72,00	339.000,00	4708,33	No	No
Calle de la Cera, 1	Private	Web	73,00	349.000,00	4780,82	No	No
Calle de les Flors, 14	Private	Web	95,00	337.000,00	3547,37	No	No

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

4. Avinguda del Paral·lel, 83

Gastos Operativos

Gastos Operativos (€/año)	3.134,14
Seguro (€/año)	353,14
IBI (€/año)	1.525,00
Comunidad (€/año)	1.256,00
Basuras (€/año)	
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	
Comercialización (%) –Renta Bruta–	4,00%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

Descuentos

Descuentos (€)	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

CapEx e Incentivos Inquilinos

CapEx e Incentivos Inquilinos (€)	148.775,00
Inversión (€)	148.775,00
Mantenimiento (€/ud/año)	
Incentivos Inquilinos (€)	

Costes Compra-Venta

Comunidad Autónoma	Cataluña
Secuencia Venta	2ª

Residencial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,85%
Notaria y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,50%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,50%
Honorarios Agentes (€)	0,25%

Comercial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,50%
Notaria y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,30%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,25%
Honorarios Agentes (€)	0,35%

Supuestos Generales

IPC	
Año 1 (%)	1,79%
Año 2 (%)	2,11%
Año 3 (%)	1,99%
Año 4 (%)	1,98%
Año 5 (%)	2,00%
Año 6-10 (%)	2,00%

Supuestos		
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	6	6

Fuente: Focus Economics.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

4. Avinguda del Paral·lel, 83

F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Valor Neto unitario (€)
Paralelo 83, 5ª1ª, Barcelona	3.744	3.824	3.900	3.977	4.057	4.138	4.220	4.305	-8.243	369.614	213.900
Paralelo 83, ático, Barcelona	4.576	4.669	4.763	4.858	4.954	5.054	-19.405	694.746	0	0	425.000

Ritmo de Ventas

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Vivienda (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	2
Local (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terraza (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trastero unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piadas Coche Interiores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piadas Coche Exteriores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Método de Valoración

Para la estimación del Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha aplicado una metodología por liquidación, que se considera la más adecuada atendiendo a la naturaleza del activo y a la hipótesis de valoración adoptada. El análisis contempla la proyección de los contratos de arrendamiento vigentes hasta su vencimiento y, una vez finalizados, la posterior comercialización y venta de las unidades de forma individual, tras un periodo razonable de comercialización. La valoración se ha realizado bajo el supuesto de un activo en liquidación ordenada, asumiendo que las transmisiones se llevan a cabo en condiciones normales de mercado, de conformidad con la definición de Valor de Mercado establecida en los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) y el RICS Valuation – Global Standards.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	Liquidación
Periodo C-F (años)	8
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	2.576,64
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	2.576,64
Fecha Valoración	31/12/2025
Valor Bruto Presente (€)	663.500,00
Valor Neto Presente (€)	638.900,00
TIR Residencial (%)	6,50%
TIR Retail (%)	0,00%

Comentarios Valoración

• Se ha considerado el IBI, gastos de comunidad y seguro aportados por la propiedad.

VALOR MERCADO	31/12/2025	638.900 €
VALOR PROPIEDAD	100,00%	638.900 €

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

5. Sant Pau, 128



Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Cataluña	8.021.153	32.012,31	250,56
Provincia	Barcelona	5.797.356	7.726,36	750,33
Municipio	Barcelona	1.660.435	101,35	16.383,18
Distrito	Ciutat Vella	109.672	4,37	25.108,06
Barrio	El Raval	48.688	1,10	44.342,44

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	3,54%
Ratio de Desempleo (%)	10,20%
Renta per Capita (€)	14.170,00

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Malo

Transporte Público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Autobús	Bueno

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	Carrer de Sant Pau, 128
Código Postal	08001
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Media

Distancias	
Centro Ciudad (km)	7
Transporte Privado (minutos)	20
Transporte Público (minutos)	25
Aeropuerto (km)	14
Transporte Privado (minutos)	18
Transporte Público (minutos)	30

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Referencia Catastral	varias
Coordenadas GPS	41.375470438377356, 2.1678769141743395

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	El Raval
Nivel Calidades Viviendas	Medio
Nivel Servicios Viviendas	Medio
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	27
Precio Medio de Salida (€/m²)	4.300,00

-Los precios de vivienda están muy segmentados en la ciudad y ocurre prácticamente lo mismo con la configuración de las unidades. Hemos llevado a cabo un estudio sobre viviendas con características similares a las unidades analizadas en esta valoración, teniendo en cuenta propiedades con características similares como comparables a la hora de alcanzar un valor para el activo objeto de valoración.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

5. Sant Pau, 128



Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	18/12/25
Tipo de Inspección	Interior
Condición Exterior	Media
Condición Interior	Media
Visibilidad	Media
Accesibilidad	Buena

Construcción	
Año Construcción	1929
Año Reforma	0,00
Edificio sostenible	No
Certificación	0
Categoría	0

Información Urbanística

Situación	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda
Tipología	Colectiva

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	287,00
Edificabilidad (m²)	570,72
Superficie Total (m²)	570,72
Superficie s.r. (m²)	570,72
Superficie b.r. (m²)	0,00

Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

Información Contractual

Situación Contractual	Multi-Inquilino
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	2,22
WAULT Fin Contrato (años)	2,22

Superficie Total (m²)	570,72
Superficie Total s.r. (m²)	570,72
Superficie Total b.r. (m²)	0,00
Superficie Vivienda (m²)	554,00
Superficie Local (m²)	0,00
Superficie Terraza (m²)	16,72
Superficie Otro (m²)	0,00
Factor Conversión	0,00

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Carrer de Sant Pau, 128
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	2

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	0
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	4
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	0
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

Unidades

Total Unidades (unidades)	5,00
Tasa Ocupación (%)	80,00%
Total Unidades s.r. (unidades)	5,00
Total Unidades b.r. (unidades)	0,00
Vivienda (unidades)	5,00
Vivienda Alquilada (unidades)	4,00
Vivienda Vacía (unidades)	1,00
Local (unidades)	0,00
Local Alquilado (unidades)	
Local Vacío (unidades)	
Terraza (unidades)	
Terraza Alquilada (unidades)	
Terraza Vacía (unidades)	
Otro (unidades)	
Otro Alquilado (unidades)	
Otro Vacío (unidades)	
Trastero (unidades)	
Trastero Alquilado (unidades)	
Trastero Vacío (unidades)	

Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (unidad aparc. /unidad res.)	
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

5. Sant Pau, 128

Renta Contratada

Renta Contratada (€/año)	52.699,44
Renta Contratada (€/mes)	4.391,62
Renta Contratada (€/m²/mes)	10,06
Renta Contratada Vivienda (€/año)	52.699,44
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	4.391,62
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)	10,06
Renta Contratada Local (€/año)	
Renta Contratada Local (€/mes)	
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/año)	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
Renta Contratada Otro (€/año)	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/año)	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/r	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/m	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/r	

Precio de Venta Mercado

Precios Venta	
Precio Medio Vivienda (€/unidad)	448.360,00
Precio Medio Vivienda (€/m²)	3.876,51
Precio Medio Local (€/unidad)	0,00
Precio Medio Local (€/m²)	0,00
Precio Medio Trastero (€/unidad)	0,00
Precio Medio Terraza (€/unidad)	
Precio Medio Terraza (€/m²)	
Precio Medio Otro (€/unidad)	0,00
Precio Medio Otro (€/m²)	0,00
Precio Medio Plazas Coche Interiores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Coche Exteriores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Moto Interiores (€/unidad)	0,00
Precio Medio Plazas Moto Exteriores (€/unidad)	0,00

Tamaño Medio Unidades

Tamaño Medio Unidades (m²)	110,80
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m²)	110,80
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	0,00

Programa Liquidación

Fecha inicio liquidación	31/07/2026
Fecha fin liquidación	29/02/2032

Comparables venta

Dirección	Propietario	Fuente	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Parking	Trastero
El Raval	Private	Web	159,00	550.000,00	3459,12	No	No
Calle del Doctor Dou	Private	Web	128,00	570.000,00	4453,13	No	No
Calle dels Àngels	Private	Web	140,00	695.000,00	4964,29	No	No
Sant Antoni Abat	Private	Web	115,00	495.000,00	4304,35	No	No
Calle dels Tallers	Private	Web	115,00	445.000,00	3869,57	No	No

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

5. Sant Pau, 128

Gastos Operativos

Gastos Operativos (€/año)	5.965,95
Seguro (€/año)	776,31
IBI (€/año)	3.759,11
Comunidad (€/año)	1.430,53
Basuras (€/año)	
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	
Comercialización (%) –Renta Bruta–	4,00%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

Descuentos

Descuentos (€)	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

CapEx e Incentivos Inquilinos

CapEx e Incentivos Inquilinos (€)	
Inversión (€)	
Mantenimiento (€/ud/año)	
Incentivos Inquilinos (€)	

Costes Compra-Venta

Comunidad Autónoma	Cataluña
Secuencia Venta	2ª

Residencial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,85%
Notaria y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,50%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,50%
Honorarios Agentes (€)	0,25%

Comercial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,50%
Notaria y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,30%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,25%
Honorarios Agentes (€)	0,35%

Supuestos Generales

IPC	
Año 1 (%)	1,79%
Año 2 (%)	2,11%
Año 3 (%)	1,99%
Año 4 (%)	1,98%
Año 5 (%)	2,00%
Año 6-10 (%)	2,00%

Supuestos		
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	3	6

Fuente: Focus Economics.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

5. Sant Pau, 128

F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Valor Neto unitario (€)
Sant Pau 128, pral 1, Barcelona	500.896	0	0	0	0	0	0	0	0	0	464.000
Sant Pau 128, pral 2, Barcelona	501.729	0	0	0	0	0	0	0	0	0	467.000
Sant Pau 128, 1ª1ª, Barcelona	8.714	8.889	478.987	0	0	0	0	0	0	0	407.100
Sant Pau 128, 1ª2ª, Barcelona	5.447	480.481	0	0	0	0	0	0	0	0	439.500
Sant Pau 128, 2ª1ª, Barcelona	14.110	14.370	14.671	14.962	15.259	12.338	249.403	0	0	0	237.400

Ritmo de Ventas

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Vivienda (unidades)	2	1	1	0	0	0	1	0	0	0	5
Local (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terraza (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trastero unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piazas Coche Interiores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piazas Coche Exteriores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Método de Valoración

Para la estimación del Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha aplicado una metodología por liquidación, que se considera la más adecuada atendiendo a la naturaleza del activo y a la hipótesis de valoración adoptada. El análisis contempla la proyección de los contratos de arrendamiento vigentes hasta su vencimiento y, una vez finalizados, la posterior comercialización y venta de las unidades de forma individual, tras un periodo razonable de comercialización. La valoración se ha realizado bajo el supuesto de un activo en liquidación ordenada, asumiendo que las transmisiones se llevan a cabo en condiciones normales de mercado, de conformidad con la definición de Valor de Mercado establecida en los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) y el RICS Valuation – Global Standards.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	Liquidación
Periodo C-F (años)	7
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	3.530,63
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	3.530,63
Fecha Valoración	31/12/2025
Valor Bruto Presente (€)	2.092.600,00
Valor Neto Presente (€)	2.015.000,00
TIR Residencial (%)	6,00%
TIR Retail (%)	0,00%

Comentarios Valoración

• Se ha considerado el IBI, gastos de comunidad y seguro aportados por la propiedad.

VALOR MERCADO	31/12/2025	2.015.000 €
VALOR PROPIEDAD	100,00%	2.015.000 €

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

6. Tallers, 44



Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Cataluña	8.021.153	32.012,31	250,56
Provincia	Barcelona	5.797.356	7.726,36	750,33
Municipio	Barcelona	1.660.435	101,35	16.383,18
Distrito	Ciutat Vella	109.672	4,37	25.108,06
Barrio	El Raval	48.688	1,10	44.342,44

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	3,54%
Ratio de Desempleo (%)	10,20%
Renta per Capita (€)	14.170,00

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Bueno

Transporte Público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Autobús	Bueno

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	Tallers 44
Código Postal	08001
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Media

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso Predominante	Residencial
Calidad Entorno	Media

Distancias	
Centro Ciudad (km)	1
Transporte Privado (minutos)	6
Transporte Público (minutos)	5
Aeropuerto (km)	15
Transporte Privado (minutos)	22
Transporte Público (minutos)	39

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Referencia Catastral	0420906DF3802A0009XJ
----------------------	----------------------

Coordenadas GPS	41.385372881596005, 2.1675534703952675
-----------------	--

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Residencial	
Zona	El Raval
Nivel Calidades Viviendas	Bajo
Nivel Servicios Viviendas	Bajo
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	26
Precio Medio de Salida (€/m²)	4.200,00

-Los precios de vivienda están muy segmentados en la ciudad y ocurre prácticamente lo mismo con la configuración de las unidades. Hemos llevado a cabo un estudio sobre viviendas con características similares a las unidades analizadas en esta valoración, teniendo en cuenta propiedades con características similares como comparables a la hora de alcanzar un valor para el activo objeto de valoración.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

6. Tallers, 44



Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	Diciembre 2025
Tipo de Inspección	Exterior
Condición Exterior	Good
Condición Interior	Poor
Visibilidad	Good
Accesibilidad	Good
Construcción	
Año Construcción	1870
Año Reforma	0,00
Edificio sostenible	No
Certificación	0
Categoría	0

Información Urbanística

Situación	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Residencial
Uso Principal	Vivienda
Tipología	Colectiva

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	
Edificabilidad (m²)	89,66
Superficie Total (m²)	89,66
Superficie s.r. (m²)	89,66
Superficie b.r. (m²)	0,00

Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

Información Contractual

Situación Contractual	Mono-Inquilino
WAVLT Obligado Cumplimiento (años)	9,01
WAVLT Fin Contrato (años)	9,01

Superficie Total (m²)	89,66
Superficie Total s.r. (m²)	89,66
Superficie Total b.r. (m²)	0,00
Superficie Vivienda (m²)	77,00
Superficie Local (m²)	0,00
Superficie Terraza (m²)	12,66
Superficie Otro (m²)	0,00
Factor Conversión	0,00

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Tallers 44
Número de Accesos (unidades)	1
Número de Fachadas Libres (unidades)	1

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	0
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	6
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	0
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	1
Piscina	No
Zonas Deportivas	No
Parques y Zonas Verdes	No

Unidades

Total Unidades (unidades)	1,00
Tasa Ocupación (%)	100,00%
Total Unidades s.r. (unidades)	1,00
Total Unidades b.r. (unidades)	0,00
Vivienda (unidades)	1,00
Vivienda Alquilada (unidades)	1,00
Vivienda Vacía (unidades)	0,00
Local (unidades)	0,00
Local Alquilado (unidades)	0,00
Local Vacío (unidades)	0,00
Terraza (unidades)	
Terraza Alquilada (unidades)	
Terraza Vacía (unidades)	
Otro (unidades)	
Otro Alquilado (unidades)	
Otro Vacío (unidades)	
Trastero (unidades)	
Trastero Alquilado (unidades)	
Trastero Vacío (unidades)	

Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (unidad aparc. /unidad res.)	
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

6. Tallers, 44

Renta Contratada

Renta Contratada (€/año)	3.412,92
Renta Contratada (€/mes)	284,41
Renta Contratada (€/m²/mes)	3,17
Renta Contratada Vivienda (€/año)	3.412,92
Renta Contratada Vivienda (€/mes)	284,41
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)	3,17
Renta Contratada Local (€/año)	
Renta Contratada Local (€/mes)	
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/año)	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
Renta Contratada Otro (€/año)	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/año)	
Renta Contratada Trastero (€/mes)	
Renta Contratada Trastero (€/unidad/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/r	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/m	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/r	

Precio de Venta Mercado

Precios Venta	
Precio Medio Vivienda (€/unidad)	465.800,00
Precio Medio Vivienda (€/m²)	5.195,47
Precio Medio Local (€/unidad)	
Precio Medio Local (€/m²)	
Precio Medio Trastero (€/unidad)	
Precio Medio Terraza (€/unidad)	
Precio Medio Terraza (€/m²)	
Precio Medio Otro (€/unidad)	
Precio Medio Otro (€/m²)	
Precio Medio Plazas Coche Interiores (€/unidad)	
Precio Medio Plazas Coche Exteriores (€/unidad)	
Precio Medio Plazas Moto Interiores (€/unidad)	
Precio Medio Plazas Moto Exteriores (€/unidad)	

Tamaño Medio Unidades

Tamaño Medio Unidades (m²)	77,00
Tamaño Medio Unidades Vivienda (m²)	77,00
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	

Programa Liquidación

Fecha inicio liquidación	31/07/2035
Fecha fin liquidación	31/07/2035

Comparables venta

Dirección	Propietario	Fuente	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Parking	Trastero
Tallers, 64	Private	Web	107,00	695.000,00	6495,33	No	No
Tallers, 57	Private	Web	107,00	735.000,00	6869,16	No	No
Tallers, 25	Private	Web	93,00	425.000,00	4569,89	No	No
El Raval	Private	Web	99,00	445.000,00	4494,95	No	No
Tallers	Private	Web	115,00	445.000,00	3869,57	No	No

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

6. Tallers, 44

Gastos Operativos

Gastos Operativos (€/año)	1.188,45
Seguro (€/año)	148,58
IBI (€/año)	525,32
Comunidad (€/año)	514,55
Basuras (€/año)	
Otros (€/año)	
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	
Comercialización (%) –Renta Bruta–	4,00%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

Descuentos

Descuentos (€)	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

CapEx e Incentivos Inquilinos

CapEx e Incentivos Inquilinos (€)	89.655,00
Inversión (€)	89.655,00
Mantenimiento (€/ud/año)	
Incentivos Inquilinos (€)	

Costes Compra-Venta

Comunidad Autónoma	Cataluña
Secuencia Venta	2ª

Residencial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,85%
Notaría y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,50%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,50%
Honorarios Agentes (€)	0,25%

Comercial	
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	3,50%
Notaría y Registro (€)	0,10%
Honorarios Legales (€)	0,30%
AJD (€)	2,50%
Due Dilligence (€)	0,25%
Honorarios Agentes (€)	0,35%

Supuestos Generales

IPC	
Año 1 (%)	1,79%
Año 2 (%)	2,11%
Año 3 (%)	1,99%
Año 4 (%)	1,98%
Año 5 (%)	2,00%
Año 6-10 (%)	2,00%

Supuestos		
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	6	6

Fuente: Focus Economics.

Confidencial



Producto Terminado - Residencial - Libre

6. Tallers, 44

F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Valor Neto unitario (€)
Tallers 44, 3ªIª, Barcelona	1.865	1.913	1.959	2.006	2.054	2.103	2.153	2.204	-15.675	461.538	235.300

Ritmo de Ventas

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Vivienda (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Local (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terraza (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trastero unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PiZZas Coche Interiores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PiZZas Coche Exteriores (unidades)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Método de Valoración

Para la estimación del Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha aplicado una metodología por liquidación, que se considera la más adecuada atendiendo a la naturaleza del activo y a la hipótesis de valoración adoptada. El análisis contempla la proyección de los contratos de arrendamiento vigentes hasta su vencimiento y, una vez finalizados, la posterior comercialización y venta de las unidades de forma individual, tras un periodo razonable de comercialización. La valoración se ha realizado bajo el supuesto de un activo en liquidación ordenada, asumiendo que las transmisiones se llevan a cabo en condiciones normales de mercado, de conformidad con la definición de Valor de Mercado establecida en los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) y el RICS Valuation – Global Standards.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	Liquidación
Periodo C-F (años)	9
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	2.621,16
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	2.621,16
Fecha Valoración	31/12/2025
Valor Bruto Presente (€)	244.400,00
Valor Neto Presente (€)	235.300,00
TIR Residencial (%)	7,00%
TIR Retail (%)	0,00%

Comentarios Valoración

• Se ha considerado el IBI, gastos de comunidad y seguro aportados por la propiedad.

VALOR MERCADO	31/12/2025	235.000 €
VALOR PROPIEDAD	100,00%	235.000 €

Confidencial

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES



2.1.1 Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objeto de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.
14. En el caso de que ALDICER RE SOCIMI S.A. no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

2.1.2 Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

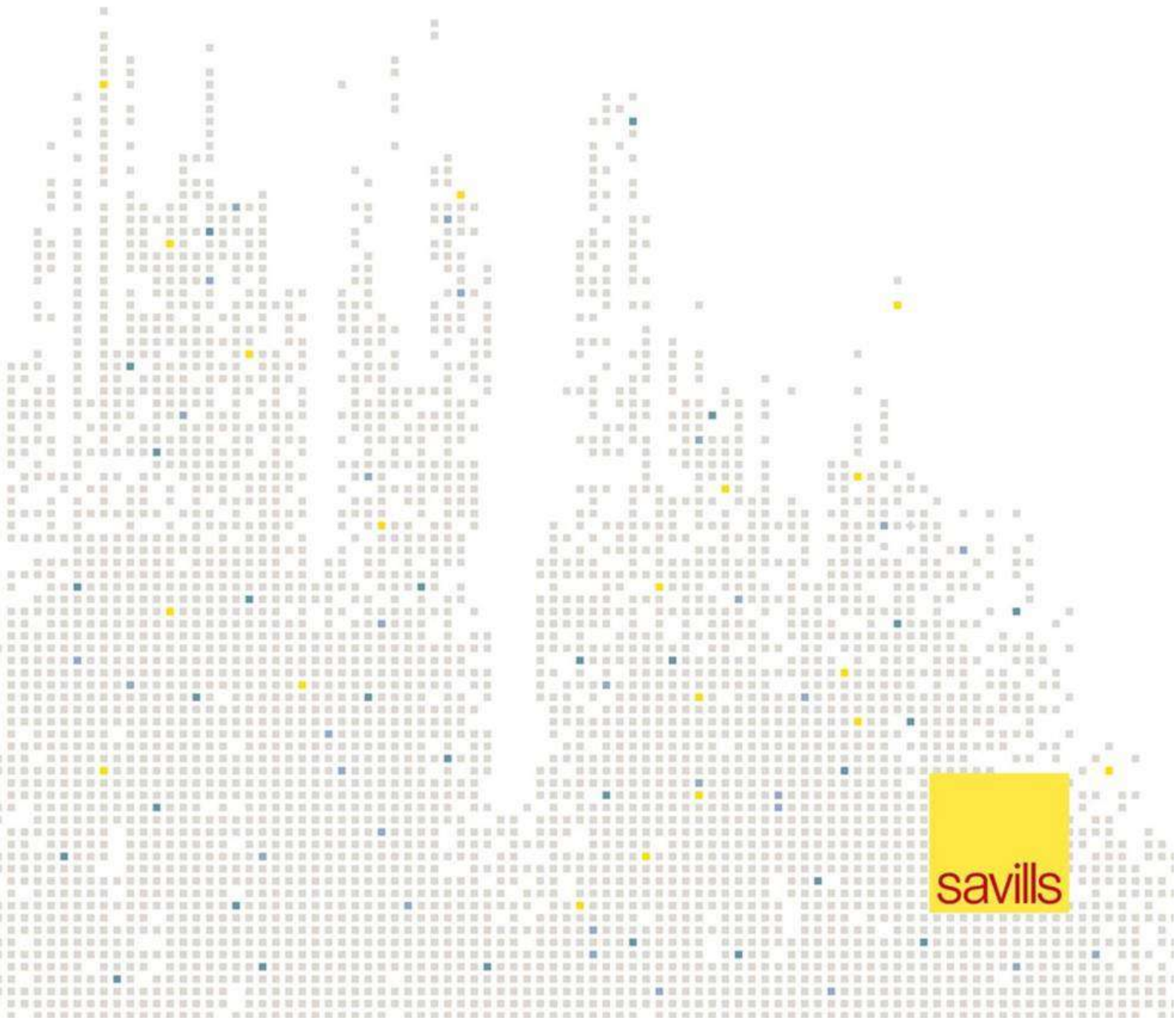
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

2.1.3 Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

INFORMES DE MERCADO



Mercado residencial 1S 2025

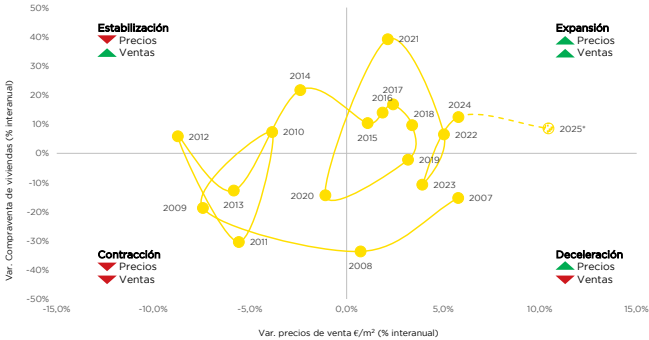
savills



Mercado Residencial

Consolidación del ciclo expansivo

Fig. 1 - Reloj Residencial en España 1S 2025
Transacciones vs Precios de venta



Fuente: Savills Research con datos del Ministerio de Transportes

El mercado residencial español mantiene en 2025 la aceleración iniciada en 2024, impulsado por la buena evolución macroeconómica y la recuperación de la demanda. Tras la moderación experimentada en 2023, la actividad ha retomado un fuerte ritmo, favorecida por la reducción de los tipos de interés, el crecimiento del empleo y el aumento de los flujos migratorios.

Durante 2024 se superaron las 700.000 compraventas de vivienda, y los datos disponibles en lo que va de 2025 apuntan a que esta cifra será nuevamente superada. En el primer semestre del año, las ventas han registrado un crecimiento interanual del 8,5 %, marcando el mejor arranque desde 2007.

Este dinamismo ha estado respaldado por la bajada de los tipos de interés hipotecarios, que se sitúan actualmente en el entorno del 2,8 %, lo que ha facilitado el acceso a la financiación. Además, los niveles de accesibilidad se han mantenido relativamente estables. Según el Banco de España, la tasa de esfuerzo de las familias apenas supera en 0,5 puntos porcentuales el umbral del 33 % recomendado por los organismos reguladores, y muestra una tendencia descendente tras los repuntes registrados en el periodo post-COVID. A su vez, el esfuerzo hipotecario —medido en años de ingresos necesarios para adquirir una vivienda— se mantiene en torno a los 7,35 años.

Una parte importante de esta demanda está asociada a factores demográficos estructurales. Según las proyecciones del INE, España ganará más de 5 millones de habitantes entre 2025 y 2039, con una fuerte concentración en las grandes áreas urbanas y en la costa mediterránea. Esta evolución intensificará los desequilibrios territoriales, con provincias como Madrid, Barcelona, Alicante o Valencia liderando la creación neta de nuevos hogares, mientras otras, como Zamora, León o Palencia, presentan proyecciones mucho más discretas.

El tamaño medio del hogar en España continúa su tendencia a la baja, situándose en 2,5 personas por hogar en 2025, frente a las 3,53 registradas en 2001. Las proyecciones demográficas apuntan a una continuidad de

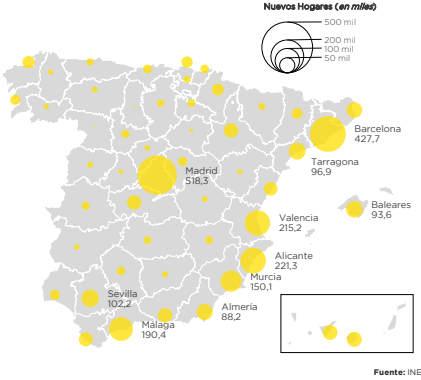


esta evolución, con una estimación de 2,32 personas por hogar en 2039, incluso bajo escenarios conservadores de crecimiento poblacional.

Fig. 2 - Previsión de creación de hogares por provincia en miles de hogares (2025 - 2039)

Esta reducción estructural en la composición de los hogares supone una presión adicional sobre la demanda de vivienda, ya que un menor número de personas por unidad residencial implica una mayor necesidad de viviendas, independientemente del ritmo de crecimiento demográfico.

Esta presión demográfica, ante una oferta escasa impulsa al alza los precios manteniendo la tendencia creciente. A cierre del primer semestre, de acuerdo con los datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible el precio de la vivienda en España ha crecido un 6,2%, superando los 2.090€/m2. Este crecimiento es desigual por mercados, ya que en mercados dinámicos como Madrid (+7,7%), Málaga (+7,4%) o Valencia (+7,4%) superan la media nacional, a pesar de en el caso de los dos primeros, superar el precio medio.



Mercado de compraventa

Se mantiene el gran dinamismo en la compraventa de viviendas

La compraventa de viviendas mostró en 2024 una gran fortaleza, alcanzando las 700.000 unidades vendidas, la cifra más elevada desde la crisis de 2008. El mercado de segunda mano sigue siendo principal componente y

domina las transacciones, representando más del 90% del total.

Esta tendencia refleja la escasez de obra nueva disponible, especialmente en los

mercados más dinámicos como Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga.

A segundo trimestre de 2025 el ritmo de las compraventas se ha acelerado (+8,5%) respecto al año anterior, marcando un nivel máximo en los últimos 5 años para el mismo periodo (cerca de 370.000 viviendas). Con estos datos creemos que a cierre de 2025 se vayan a superar las cifras de ventas del año anterior, llegando incluso a superar las 800.000 viviendas vendidas en el escenario más optimista.

A nivel regional, durante el primer semestre de 2025, las comunidades autónomas de Andalucía (19,5%), Cataluña (15,8%), C. Valenciana (15,5%) y Madrid (11,6%) concentraron en conjunto más del 60 % del total de compraventas registradas en España.

Por su parte, las provincias de Madrid (11,6%) y Barcelona (10,3%) se mantienen como los principales focos de actividad inmobiliaria en el país, si bien se observa una creciente relevancia de los mercados situados en el arco mediterráneo. En particular, la provincia de Alicante asciende hasta la tercera posición en volumen de ventas, alcanzando una cuota cercana al 8 % del total de operaciones realizadas a nivel nacional durante el primer semestre del año.

En este aspecto cobra especial relevancia la demanda procedente de compradores extranjeros, que se ha recuperado tras un 2023 por debajo de las expectativas. A primer semestre de 2025, las compraventas por parte de extranjeros aumentaron un 2% respecto al mismo periodo del año anterior, rondando las 66.000 unidades. Estas transacciones se concentran principalmente en la Comunidad Valenciana (30,5% del total) y Andalucía (19,4%), representado entre ambas la mitad de las transacciones por parte de extranjeros.

Oferta y precios

Existe un amplio consenso en el sector sobre la complejidad del proceso de construcción de nueva vivienda en España, tanto por su duración como por las barreras urbanísticas, administrativas y económicas que lo

condicionan. No obstante, en los últimos años se ha observado una cierta reactivación en la actividad promotora, lo que apunta a un posible mayor dinamismo de la oferta en los próximos trimestres.

En el segundo trimestre de 2025, los visados de obra nueva aumentaron un 10,8 % interanual, superando las 84.000 viviendas visadas. Cifra a la que hay que sumar el crecimiento del 14 % registrado entre 2023 y 2024 en el mismo periodo, resultando en una evolución que refleja un ritmo de recuperación sostenido en la construcción de vivienda. Sin embargo, y a pesar de la tendencia creciente, la producción de vivienda sigue siendo insuficiente para compensar el crecimiento de la demanda estructural.

A pesar de esta mejora, la oferta de vivienda continúa siendo significativamente más débil que la demanda, lo que se traduce en un desequilibrio estructural persistente que impacta directamente en los precios. Actualmente, se estima un déficit anual cercano a las 250.000 viviendas, una cifra que podría alcanzar el medio millón en los próximos dos años si se mantiene la tendencia actual.

De cara a los próximos cinco años, las previsiones, tanto de producción de vivienda como de creación de hogares, apuntan a un incremento del déficit estructural de vivienda que podría superar las 600.000 unidades, añadiendo una mayor presión a los precios.

Además, este desequilibrio se ve agravado por la demanda exterior. En los últimos años, los compradores extranjeros (no residentes) han protagonizado unas 50.000 transacciones anuales, representando entre el 15 % y el 20 % del total de transacciones de vivienda. Esta demanda tiene un peso especialmente significativo en mercados turísticos como la costa levantina, las islas o incluso Madrid, donde su presencia contribuye a tensionar el mercado.

Como consecuencia, los precios de la vivienda mantienen su tendencia al alza, con un incremento medio del 6,2 % en 2025 en lo que llevamos de año (Q2 2025), según los datos del Ministerio. Comparando los precios con el mismo trimestre del año anterior, los precios de la vivienda han crecido un 12,7% interanual, según el INE. Parte de este crecimiento viene determinado por el aumento de los precios de la segunda mano, que han crecido un 12,8% interanual, por encima de las viviendas nuevas (12,4%).

Fig. 3 - Compraventas de vivienda en España por tipología hasta 1S 2025 (en miles)

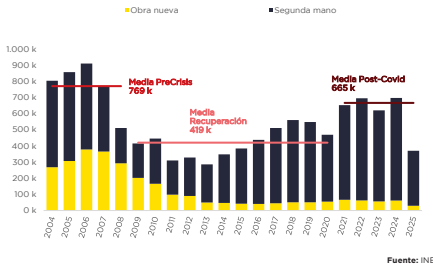


Fig. 4 - Compraventas de vivienda en España por tipología hasta 1S 2025 (en miles)

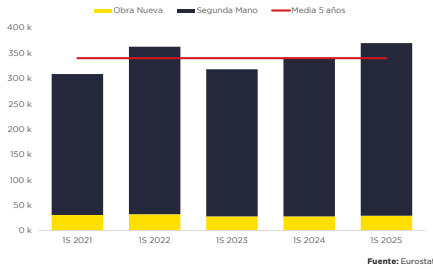


Fig. 5 - Déficit de vivienda en España creación neta de hogares vs visados de fin de obra (1S 2025)

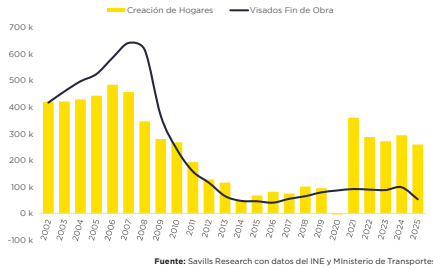


Fig. 6 - Compraventa de vivienda por provincias a 1S 2025 (% sobre el total)

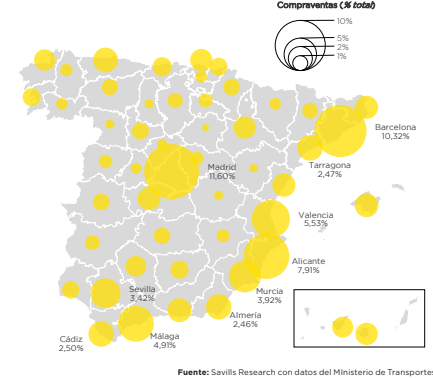
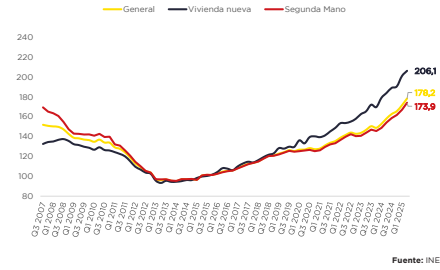


Fig. 7 - Índice de precios de la vivienda por tipología hasta 1S 2025 (Base 100: 2015)

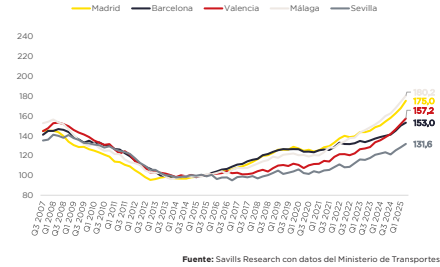


En este contexto de elevada demanda, los precios continúan con la trayectoria de crecimiento iniciada tras la salida de la crisis económica. Los precios tanto en obra nueva (+109,7%) como en vivienda de segunda mano (+80,5%) se han casi duplicado desde 2015, registrando crecimientos más marcados en los últimos trimestres.

Las cinco mayores ciudades del país muestran un aumento significativo en los precios del mercado de segunda mano desde 2015. Este crecimiento es especialmente representativo en los últimos trimestres, destacando las ciudades de Málaga, Madrid y Valencia, que registraron a Q2 2025 crecimientos interanuales del 13,6%, el 13,5% y el 12,8% respectivamente.

Cabe mencionar, sin embargo, las diferentes velocidades a las que el mercado residencial español crece. El mercado presenta una marcada disparidad geográfica en cuanto a precios y volumen de transacciones. Según el Ministerio de Transportes, el precio medio de la vivienda a nivel nacional se sitúa actualmente en torno a los 2.094 €/m², aunque esta cifra oculta importantes diferencias regionales.

Fig. 8 - Índice de precios de la vivienda principales ciudades hasta 1S 2025 (Base 100: 2015)



Tan solo el 32,6 % de las compraventas se concentra en provincias con precios superiores a la media nacional, a pesar de que estas regiones agrupan únicamente el 13,7 % de la población. Esta concentración de la actividad en mercados de alto valor —como Madrid, Baleares, País Vasco o algunas zonas de la costa mediterránea— evidencia el peso de factores como la inversión, la demanda internacional o la expansión del mercado laboral.

En el extremo opuesto, encontramos las provincias con precios inferiores a 1.300 €/m² —que representan casi el 50 % de la población nacional— apenas generan el 10,4 % de las transacciones. Este desajuste revela una desconexión entre asequibilidad y dinamismo del mercado, donde los territorios más asequibles, lejos de captar más demanda, muestran una actividad limitada debido a factores estructurales como la pérdida demográfica, baja demanda o, incluso, menor atractivo inversor.

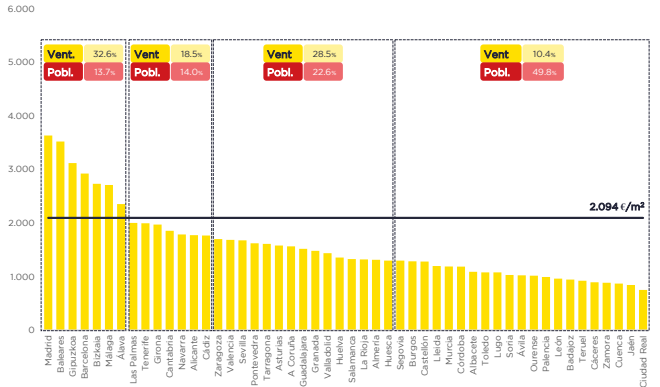


Los cuellos de botella en la oferta de vivienda, unido a una demanda estructural cada vez más elevada, ponen en riesgo la accesibilidad a la propiedad, especialmente entre los más jóvenes

Savills Research



Fig. 9 - El desequilibrio del mercado residencial en España compraventas de vivienda y precios en €/m² por provincias (1S 2025)



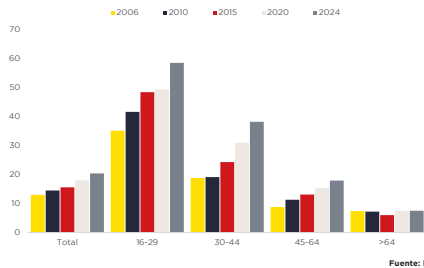
Fuente: Savills Research con datos del INE y Ministerio de Transportes



Mercado de alquiler

Los precios de alquiler siguen creciendo, impulsados por la demanda procedente de un mercado de compraventa cada vez menos accesible.

Fig. 10 - Evolución del Régimen de Tenencia en España
% de la población por rangos de edad (2006 - 2024)



El mercado de alquiler en España muestra un crecimiento sostenido, impulsado por factores demográficos, económicos y sociales que están transformando los patrones de acceso a la vivienda.

Uno de los principales motores de esta evolución es el aumento continuo del número de hogares, junto con una reducción progresiva del tamaño medio. Paralelamente, la proporción de hogares que optan por el alquiler frente a la compra ha crecido de manera constante, situándose, según datos del INE, en 2024 en el 20,4 % del total (17,0 % en alquiler a precios de mercado y un 3,4 % con precio inferior al de mercado). Esta tendencia, consolidada en la última década, se ve reforzada por la necesidad de movilidad laboral, así como la dificultad de acceso a la propiedad.

Esta preferencia por el alquiler es especialmente marcada entre la población

joven, donde se estima que más de la mitad de los menores de 30 años residen en régimen de alquiler, ya sea por elección o por necesidad.

El crecimiento de hogares en alquiler es más relevante en mercados con precios residenciales elevados y fuerte capacidad de atracción poblacional. En este sentido, las provincias de Madrid, Barcelona o Valencia, junto con sus áreas metropolitanas, destacan por un notable aumento en la demanda de alquiler, impulsado por sus dinámicas laborales y económicas más potentes.

De acuerdo con los datos del Ministerio de Vivienda, en las grandes áreas urbanas de más de 50.000 habitantes reside el 69% de la población española y se concentra más del 77% del empleo. Esta concentración de la actividad económica y laboral en determinados territorios ha generado un flujo migratorio desde zonas rurales y ciudades pequeñas hacia grandes núcleos urbanos.

Estos migrantes, en su mayoría motivados por razones laborales, muestran una alta preferencia inicial por el alquiler. Por ello, la formación de nuevos hogares, que se espera sea significativa en los próximos años, se concentrará territorialmente, intensificando la demanda en los mercados de alquiler. Aunque históricamente el alquiler ha estado vinculado principalmente a los segmentos más jóvenes, actualmente esta modalidad gana protagonismo también entre grupos de mayor edad.

Oferta

La demanda de vivienda en alquiler se satisface mayoritariamente a través del mercado de segunda mano, dado que prácticamente toda la oferta está en manos de pequeños propietarios particulares. Según datos del Banco de España, en 2024, estos representan aproximadamente el 92 % de la oferta total, mientras que los inversores institucionales controlan solo un 8 %. Este predominio del segmento particular implica que gran parte del producto disponible suele presentar deficiencias en mantenimiento y cierto grado de obsolescencia (pintura desgastada, instalaciones anticuadas en cocinas y baños, etc.).

Es relevante destacar que el stock disponible en el mercado de segunda mano no es ilimitado ni puede satisfacer la demanda de forma indefinida. De hecho, se observa una preocupante tendencia decreciente en la oferta disponible, que ha disminuido en España más de un 57 % entre finales del 2020

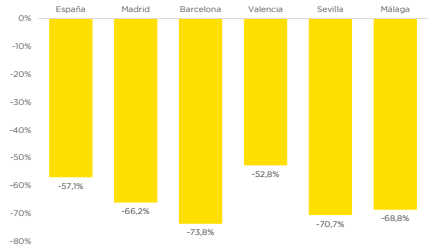
y el segundo trimestre de 2025. Esta caída es especialmente acusada en mercados clave como Barcelona y Madrid, donde la oferta de alquiler ha descendido un 74 % y un 66 %, respectivamente, en los últimos cinco años.

Este fuerte descenso responde, en primer lugar, a una demanda muy superior a la oferta existente. Sin embargo, también se ve influenciado por la retirada de parte del producto del mercado, motivada por la incertidumbre generada entre los arrendadores por determinados aspectos

regulatorios, que afectan su confianza y disposición a mantener sus viviendas en alquiler. Asimismo, la fuerte subida de los precios hace la rotación en el mercado sea menor, lo que a su vez hace disminuir la oferta.

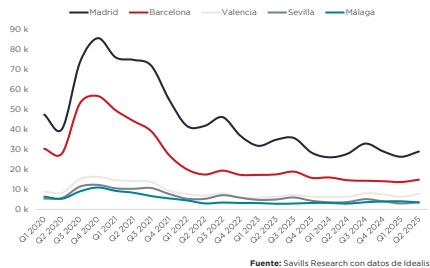
Es importante subrayar que esta reducción del stock disponible apenas se ha visto compensada por la entrada de producto proveniente de inversores institucionales, que aún controlan una pequeña cuota de mercado. No obstante, se prevé que para 2028

Fig. 11 - Evolución de la oferta de alquiler en España
vs principales ciudades (T4 2020 - T2 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Idealista

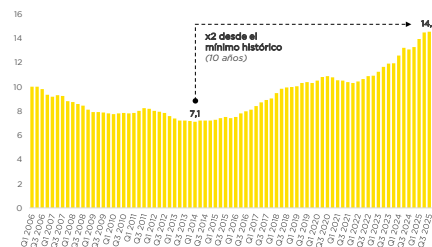
Fig. 12 - Evolución de la oferta de alquiler
principales ciudades (T4 2020 - T2 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Idealista



Fig. 13 - Evolución de las rentas de alquiler en España
€/m²/mes (2006 - 3T 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Idealista

se incorporen al mercado cerca de 48.000 nuevas viviendas de origen institucional, lo que podría aliviar parcialmente esta tensión en la oferta.

Según las estimaciones actuales, en 2025 se entregarán aproximadamente 18.000 nuevas viviendas en régimen de alquiler BTR, frente a la creación prevista de más de 300.000 nuevos hogares en el mismo periodo. Incluso bajo un escenario altamente conservador, en el que solo el 20 % de los nuevos hogares accediera al mercado del alquiler, la demanda potencial ascendería a 60.000 viviendas—lo

que implica una brecha de más de 40.000 unidades que no estarían siendo cubiertas por la nueva oferta.

Sin embargo, la actividad promotora orientada al alquiler, y en particular el desarrollo de proyectos Build to Rent (BTR), resulta claramente insuficiente para absorber la demanda actual y la que se proyecta a corto y medio plazo.

Este desajuste estructural subraya la necesidad de acelerar la producción de vivienda en alquiler, no solo mediante el

desarrollo institucional (BTR), sino también con mecanismos de colaboración público-privada y estrategias urbanísticas adaptadas al nuevo contexto demográfico y económico. Creemos que acciones como la liberalización y recalificación de los suelos y un marco jurídico que incentive a los propietarios a ofrecer sus viviendas al mercado ayudarían a paliar, en parte, el mencionado desajuste estructural.

Precios

Este desajuste entre oferta y demanda está incrementando los precios de alquiler a un ritmo récord. Desde el mínimo histórico registrado en 2014, los precios de alquiler se han duplicado aproximadamente. Asimismo, en 2025, los precios del alquiler continúan su escalada en todo el territorio español, con un incremento medio nacional del 9,5 % interanual hasta el tercer trimestre.

Ciudades principales como Madrid (+8,4 %) y Sevilla (+7,3 %) destacan por un crecimiento particularmente sólido, mientras que varias capitales provinciales también superan la media nacional.

Este aumento se explica en parte por la subida paralela de los precios de venta de viviendas, que está empujando a numerosos hogares—especialmente los más jóvenes y con menores ingresos—hacia el mercado de alquiler, incrementando así la demanda y generando una presión adicional al alza en los precios del alquiler.

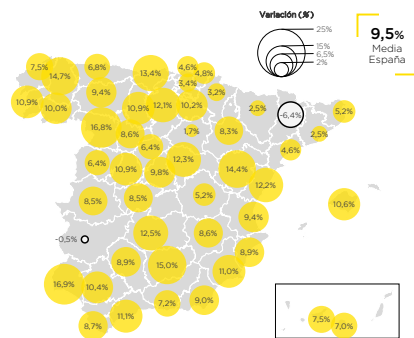
En los últimos cinco años, en las ciudades donde el aumento de los precios de venta



Los precios de alquiler han subido en lo que llevamos de 2025 (3T) un 9,5% en España

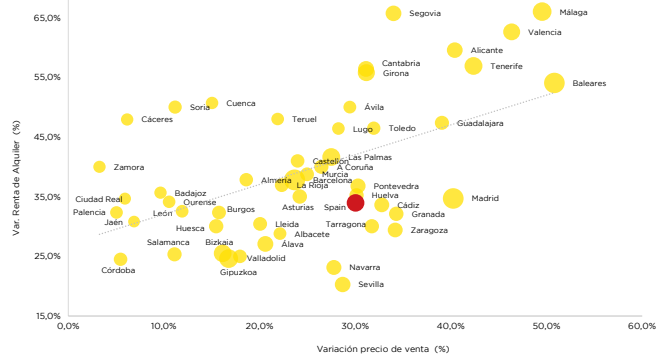
SAVILLS RESEARCH

Fig. 14 -Evolución de los precios de alquiler por provincia
variación desde principio de año hasta 3T 2025



Fuente: Savills Research con datos de Idealista / el tamaño de la burbuja representa la variación

Fig. 15 - ¿Cómo afecta el precio de venta al mercado de alquiler?
variación de la renta de alquiler y precios en €/m² por provincias (últimos 5 años)



Fuente: Savills Research con datos de Idealista y Ministerio de Transportes / El tamaño de la burbuja representa la renta de alquiler a 3T 2025

Mercado de inversión

El segmento residencial tiene cada vez más peso en el mercado inversor en España

En los últimos años, el panorama de la inversión inmobiliaria en España ha experimentado una transformación significativa, marcada por la aparición y consolidación de nuevos segmentos de mercado.

Los activos multifamily y hotel han aumentado notablemente su peso relativo dentro del volumen total de inversión, registrando incrementos aproximados de +11 y +7 puntos porcentuales, respectivamente, en comparación con su promedio histórico. Esta tendencia al alza responde al creciente interés de los inversores por los activos residenciales y turísticos, impulsado por cambios demográficos, procesos de urbanización y la evolución en las preferencias de estilo de vida.

Volumen de inversión

La inversión en el sector residencial en España cerró 2024 superando los 3.500 millones de euros, manteniéndose en el nivel récord de inversión de 2022 y recuperándose tras la caída registrada en 2023. En 2024, más del 50% de esta inversión, impulsada por la subida de tipos y la implementación de la regulación al alquiler, se destinó a proyectos de Flex-Living, relegando el mercado multifamily a una posición secundaria.

Esta rotación hacia el Flex-Living responde a dos factores principales. Por un lado, la complejidad y mayor dificultad para iniciar proyectos Build-to-Rent (BTR) desde su fase inicial. Por otro, la creciente demanda insatisfecha de alojamiento temporal, especialmente en mercados con elevada actividad económica y laboral. La posibilidad de desarrollar proyectos Flex-Living sobre suelo terciario —más económico que suelo residencial— ha acelerado su expansión, al permitir retornos atractivos para los inversores.

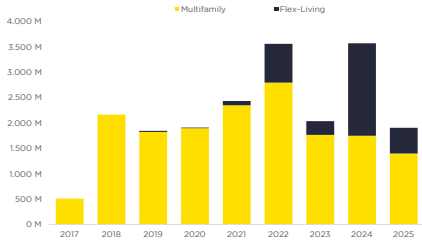
Además, el riesgo regulatorio asociado a esta tipología es considerado controlado siempre que los contratos de arrendamiento sean de carácter temporal, generalmente inferiores a doce meses, aunque el marco normativo aún presenta cierta incertidumbre sobre la

definición exacta de “temporada”.

En 2025, durante los tres primeros trimestres, la inversión residencial superó los 1.900 millones de euros, lo que supone ajuste del

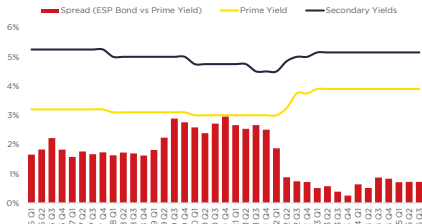
-5,5% interanual. Se observa un retorno gradual hacia el segmento multifamily, impulsado en parte por la reducción de los tipos de interés, que mejora las condiciones financieras para proyectos BTR.

Fig. 16 - Evolución de la inversión residencial en España 2020 - 3T 2025



Fuente: Savills Research

Fig. 17 - Multifamily Yields prime Yields vs Bono Español a 10 años (3T 2025)



Fuente: Savills Research y BdE

Las operaciones de inversión predominantes oscilan entre los 25 y 50 millones de euros, representando cerca del 35% del volumen total invertido y un 30% del número total de transacciones en 2025. Cabe destacar una reducción del 5% en el tamaño medio de las operaciones respecto a años anteriores, reflejando una diversificación en el perfil de los inversores y una mayor fragmentación del mercado.

En términos de concentración, el top 10 de inversores acapara más de la mitad de la inversión residencial acumulada hasta el tercer trimestre de 2025. Por ubicación geográfica, Madrid continúa dominando el mercado, concentrando más del 67% del total invertido a nivel nacional. A nivel de estrategia de inversión, los inversores muestran una clara preferencia por activos más Core ubicados en las principales ciudades, aunque se observa un interés creciente por productos situados en las periferias metropolitanas.

Rentabilidades

A pesar de la reciente caída en los tipos de interés, el impacto aún no se ha reflejado plenamente en todos los segmentos del mercado inmobiliario. Hasta la fecha, solo algunos sectores específicos —como oficinas, industrial, residencias de estudiantes (PBSA) y residencias para personas mayores— han comenzado a mostrar señales de ajuste, evidenciando las primeras fases de una revalorización y un renovado interés por parte de los inversores.

En cuanto al mercado residencial, la tasa de rentabilidad inicial exigida por los inversores (NIY) se ha mantenido estable durante 2024 y 2025, situándose en un 3,9% para los mercados prime. La bajada de los tipos de interés ha permitido una reconstitución leve de la prima de riesgo. Sin embargo, sigue siendo muy estrecha para convencer a los inversores institucionales de volver al segmento BTR. La valorización de los activos ya no refleja una lógica financiera, sino un desajuste estructural entre oferta y demanda.

Las previsiones indican una ligera contracción adicional de la yield durante el resto de 2025, aunque esta será moderada. No se espera que las rentabilidades netas vuelvan a niveles tan bajos como los observados en 2021 (3,00%), debido a la actual coyuntura económica y las expectativas de inflación y tipos.

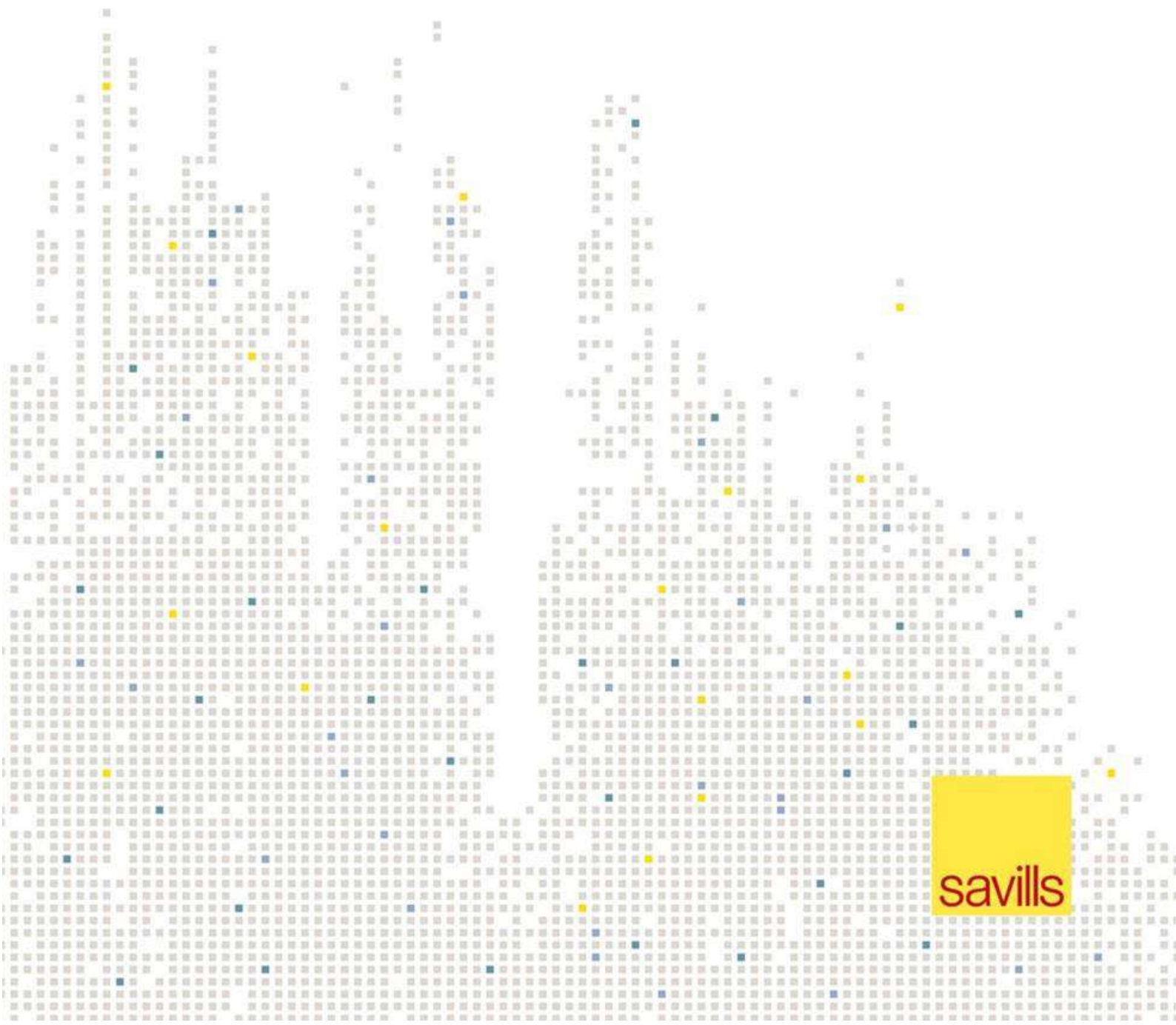
Outlook

Buenas perspectivas del segmento residencial

- El mercado residencial español mantendrá una dinámica positiva en 2025, con una demanda sólida impulsada por factores demográficos, migratorios y económicos. La concentración poblacional en grandes ciudades y zonas costeras continuará tensionando los precios, tanto en compraventa como en alquiler.
- Se espera que en 2025-2026, el mercado de la vivienda en venta mantendrá la tendencia alcista, la bajada actual de los tipos de interés por parte del BCE y la expectativas de que aún pueden ajustarse hasta 25 p.b. más continuará con el impulso en las compraventas.
- La oferta de vivienda nueva sigue siendo insuficiente para absorber el crecimiento de la demanda, lo que genera un desequilibrio estructural traduciéndose en aumentos sostenidos de precios y empeoramiento de la accesibilidad. Un fenómeno que se acentúa en los mercados más dinámicos, como Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y las Islas Baleares.
- El mercado de alquiler se ha convertido en una alternativa cada vez más relevante, especialmente para jóvenes y hogares con menor capacidad adquisitiva. Sin embargo, la escasez de oferta profesionalizada y el envejecimiento del parque existente limitan su capacidad de respuesta, provocando subidas de rentas y empeoramiento de la accesibilidad.
- El segmento de multifamily es el asset class privilegiado para los inversores que buscan ganar exposición en el sector. El capital se concentra en mercados con alto potencial de crecimiento. A pesar de ello, el segmento de multifamily se enfrenta a varios retos, tanto regulatorios como financieros, que podrían frenar el desarrollo del sector.

Mònica Brotons Llàcer, MRICS
RICS Registered Valuer
Directora Valoraciones
Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Laura González Quílez, MRICS
RICS Registered Valuer
Directora Asociada Valoraciones
Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.



Anexo V – Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMAS DE CONTROL INTERNO



ALDICER RE SOCIMI, S.A.U.

Índice

1.	Introducción y objeto del informe.....	1
2.	Estructura de Gobierno Corporativo	2
2.1	Buen Gobierno.....	2
2.2	Órganos de Gobierno	2
3.	Sistema de Control Interno.....	4
3.1	Entorno de control	4
3.2	Evaluación de Riesgos	4
3.3	Actividades de Control	5
3.4	Información y Comunicación	5

1. Introducción y objeto del informe

Introducción

Aldicer RE Socimi, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) fue constituida en España por tiempo indefinido con el nombre Mereoleona, S.A. en virtud de escritura pública de constitución de fecha 17 de enero de 2024 otorgada ante el Notario de Barcelona D. Pablo Pleguezuelos Merino bajo el número 192 de su protocolo. La denominación fue modificada a Aldicer RE Socimi, S.A. mediante acuerdo de Junta General el 13 de septiembre de 2024, elevado a público en virtud de la escritura otorgada el 13 de septiembre de 2024, ante la Notario de Barcelona, Dña. María de Zulieta Sagarra, bajo el número 3.230 de su protocolo.

Objeto

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el presente informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno, con el que confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que le permite cumplir con las obligaciones informativas, incluyendo un adecuado sistema de control interno y gestión de riesgos de la información financiera.

A estos efectos, el presente informe tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno y gestión de riesgos con los que cuenta la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup de BME MTF Equity a las entidades cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en dicho mercado.

La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales y, supletoriamente por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley SOCIMI) y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial y aquellas para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplimentados por esta Sociedad.

2. Estructura de Gobierno Corporativo

2.1 Buen Gobierno

En la Sociedad se entiende el buen gobierno corporativo desde cuatro elementos fundamentales: la adecuada estructura y funcionamiento de los órganos de gobierno; los férreos estándares éticos y de cumplimiento; un sólido sistema de control y gestión de riesgos; la máxima transparencia y engagement.

Nuestro objetivo es el de crear valor para nuestros accionistas con una gestión responsable y transparente con el fin de garantizar una solidez financiera y nuestra sostenibilidad a largo plazo.

2.2 Órganos de Gobierno

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les han asignado en los Estatutos Sociales y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.

Las competencias que no hayan sido atribuidas a la Junta General de accionistas por la Ley o por los Estatutos, corresponden al Consejo de Administración.

Junta General de Accionistas

La Junta General de accionistas debidamente convocada y constituida, representa a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable y en los Estatutos Sociales.

Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. La Junta General de accionistas ordinaria se reúne necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de las demás materias legalmente exigibles y de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día.

Las Juntas Generales de accionistas son convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad y con el contenido mínimo previsto por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.

La página web a través de la cual se publica el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad es <https://www.aldicer.com/>.

La Junta General de accionistas está presidida por el Presidente del Consejo de Administración, quien estará asistido por un Secretario, que será el Secretario del Consejo de Administración. En defecto de los anteriores, actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Entre las funciones de la Junta General de Accionistas, cabe destacar:

- Aprobar las cuentas anuales, la gestión social y resolver la aplicación del resultado.
- Determinar el número de miembros del Consejo de Administración entre el mínimo y máximo referidos en los Estatutos, así como el nombramiento y cese de los consejeros.
- Aprobar la Política de Remuneraciones de los consejeros.
- Acordar el aumento y la reducción del capital social, la emisión de obligaciones y otros valores negociables, las transformaciones, fusiones, escisiones o cesiones globales y nombrar los liquidadores de la Sociedad, entre otras.

Consejo de Administración

La Sociedad está administrada por un Consejo de Administración. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno, siendo responsable de la supervisión de la dirección de la sociedad con el propósito común de promover el interés social.

A 10 de marzo de 2026 el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por tres consejeros, cuyo detalle se muestra a continuación:

- D. Javier Alsina Cerdà (Presidente y Consejero Delegado)
- D^a. María Manuela Hurtado Ramírez (Vocal)
- D. Oscar Genescà Setó (Secretario)

Algunos de los miembros del Consejo de Administración cuentan con una amplia experiencia en diversas sociedades, incluyendo sociedades del sector inmobiliario e impecable trayectoria profesional. En particular, D. Javier Alsina Cerdà ha ocupado puestos de alta dirección en sociedades que operan en sector inmobiliario.

Asesores Externos

La Sociedad designó el 1 de abril de 2025 a GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. ("**GVC Gaesco Valores**") como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una Compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity debe contar con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado.

Como consecuencia de este nombramiento, GVC Gaesco Valores asiste desde esa fecha a la Sociedad en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup. GVC Gaesco Valores fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como Asesor Registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

El auditor de cuentas de la sociedad para el cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2025 es FAURA-CASAS, Auditores-Consultores, S.L. Esta firma de auditoría fue nombrada auditor de la sociedad en la Junta General Universal de accionistas del 13 de noviembre de 2024 por un periodo de 3 ejercicios, para los ejercicios sociales cerrados al 31 de diciembre de 2024, 2025 y 2026.

3. Sistema de Control Interno

El sistema de control interno de la Sociedad está diseñado para garantizar la fiabilidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la supervisión efectiva. La Sociedad mantiene un marco de control proporcional a su naturaleza y alineado con las mejores prácticas del mercado.

3.1 Entorno de control

La Sociedad ha establecido un entorno de control sólido, basado en principios de integridad, transparencia y responsabilidad corporativa. Este entorno se articula en torno a:

- Supervisión directa del Consejo de Administración, que asume la responsabilidad última sobre el control interno, la gestión de riesgos y el cumplimiento normativo.
- Externalización de funciones clave como la fiscalidad y cumplimiento legal, a entidades especializadas con experiencia en el régimen SOCIMI y en sociedades cotizadas en BME Scaleup.
- Cultura de cumplimiento que promueve la aplicación rigurosa de la normativa aplicable, incluyendo la Ley de SOCIMI, la Ley de Sociedades de Capital y las obligaciones de información financiera y corporativa.

Este entorno permite a la Sociedad operar con eficiencia y seguridad, minimizando riesgos derivados de su estructura y su objeto social.

3.2 Evaluación de Riesgos

La evaluación de riesgos en la Sociedad se realiza de forma periódica y adaptada a su perfil. El Consejo de Administración identifica, analiza y supervisa los principales riesgos que pueden afectar a la Sociedad, entre los que destacan:

- Riesgos financieros relacionados con el nivel de endeudamiento de la Sociedad, la eventual necesidad de reestructuración de su deuda y su capacidad de acceso a financiación, la cual está condicionada por las condiciones de mercado, la evolución de los tipos de interés, la política crediticia de las entidades financieras y la percepción del riesgo asociada al sector inmobiliario.
- Riesgos normativos y fiscales derivados del cumplimiento del régimen SOCIMI, que exige requisitos específicos como la distribución de beneficios, la composición del activo y la cotización en mercados regulados.
- Riesgos operativos que puedan surgir en relación con la gestión documental, la coordinación con asesores externos o la preparación de información para el mercado.
- Riesgos reputacionales vinculados a la transparencia, la calidad de la información publicada y la percepción del mercado sobre la gobernanza de la Sociedad.

La Sociedad no cuenta con una unidad interna de auditoría. Sin embargo, compensa esta ausencia mediante la contratación de servicios externos especializados, incluidos auditores independientes

que llevan a cabo revisiones periódicas de sus estados financieros y controles internos. La intervención de estos profesionales externos no solo refuerza la identificación oportuna de posibles riesgos, sino que también contribuye a su adecuada mitigación al aportar una visión objetiva, técnica y alineada con las mejores prácticas del sector.

3.3 Actividades de Control

Las actividades de control implementadas por la Sociedad están orientadas a garantizar la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de sus obligaciones como sociedad cotizada. Entre las principales medidas destacan:

- Revisión y formulación de las cuentas anuales por parte del Consejo de Administración, con el apoyo de asesores contables y auditores externos.
- Control de la información financiera y corporativa remitida a BME Scaleup, asegurando que sea veraz, completa y coherente con la situación real de la Sociedad.
- Validación de operaciones relevantes, como la distribución de dividendos, cambios estatutarios o modificaciones en la estructura accionarial, siempre bajo criterios de legalidad y transparencia.

3.4 Información y Comunicación

La Sociedad ha establecido canales adecuados para la gestión y difusión de la información relevante, tanto a nivel interno como externo. El objetivo es asegurar que los accionistas, el mercado y los órganos de supervisión reciban información clara, precisa y oportuna. Las principales prácticas incluyen:

- Publicación de hechos relevantes y otra documentación obligatoria a través de la plataforma de BME Scaleup, cumpliendo con los requisitos de transparencia del mercado.
- Mantenimiento de la página web corporativa, donde se pone a disposición la información institucional, financiera y de gobierno corporativo.
- Comunicación fluida entre el Consejo de Administración y los asesores externos, permitiendo una toma de decisiones informada y alineada con las obligaciones legales y fiscales.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado, sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Scaleup.

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad: <https://www.aldicer.com/>

Barcelona, 10 de marzo de 2026